

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0031 van 23 maart 2011  
in de zaak 2010/0417/A/3/0378

*In zake:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het  
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle TOLLENAERE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

\*

1. de **stad DENDERMONDE**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het **college van burgemeester en schepenen** van de **stad DENDERMONDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter DE SMEDT en Wannes THYSSEN  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

3. de heer XXXXXXXXXX

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Piet VANDOOOLAEGHE  
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, Greffelinck 15  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*tussenkommende partijen*

## **I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 6 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 maart 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de derde tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tweede tussenkomende partij van 19 mei 2008 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de derde tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van verbouwingswerken aan een paardenstal en berging volgens de tijdens de procedure ingediende verduidelijkte plannen.

Het betreft een perceel gelegen te 9200 Dendermonde, [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De eerste tussenkomende partij en tweede tussenkomende partij hebben een gezamenlijke schriftelijke uiteenzetting ingediend en de derde tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 maart 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Peter DE SMEDT die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en de tweede tussenkomende partij en advocaat Piet VANDOOOLAEGHE die verschijnt voor de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De stad Dendermonde, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, en het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde vragen met een op 17 juni 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 29 juni 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

De heer ■■■■ vraagt met een op 21 juni 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 8 juli 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

#### IV. FEITEN

Op 11 januari 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de derde tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“regularisatie van verbouwingswerken aan een paardenstal en berging”*.

In verband met de betrokken constructies kunnen volgende feitelijke antecedenenten worden genoteerd:

- Op 13 maart 2001 levert de tweede tussenkomende partij een ongunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 af aan de derde tussenkomende partij voor het vernieuwen van de dakbedekking en het opfrissen van de gevels.
- Op 22 oktober 2002 weigert de tweede tussenkomende partij aan de derde tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van instandhoudingswerken aan een eengezinswoning. Op 23 januari 2003 verwerpt de verwerende partij het beroep van de derde tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tweede tussenkomende partij.
- Op 23 december 2003 verleent de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de derde tussenkomende partij voor instandhoudingswerken aan een stalling.
- Op 9 maart 2005 stelt de lokale politie een proces-verbaal op voor het uitvoeren van werken strijdig met de op 23 december 2003 toegekende vergunning. De oorspronkelijke functie stalling/landgebouw werd omgezet naar woning zodat in de praktijk een bijkomende woning werd gecreëerd. De staking van de werken wordt bevolen en deze stillegging wordt op 22 maart 2005 bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur. De gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur leidt vervolgens een vordering tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat in bij de bevoegde rechtbank. Op 30 mei 2008 veroordeelt de Correctionele Rechtbank te Dendermonde de derde tussenkomende partij tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat (afbraak van de nieuwe opgetrokken woning, verwijderen van de vloerplaat, verwijderen van alle afbraakmateriaal naar een daartoe bestemde stortplaats en het herstel van het maaiveld). Tegen dit vonnis heeft de derde tussenkomende partij beroep aangetekend bij het Hof van Beroep te Gent.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in natuurgebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. Het perceel is tevens gelegen in een op 24 mei 2002 door de Vlaamse Regering vastgesteld habitatrichtlijngebied (ref. BE230000-13).

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 januari 2008 tot en met 11 februari 2008, wordt geen bezwaarschrift ingediend.

De MINA-raad van de eerste tussenkomende partij brengt op 24 januari 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Polder Vlassenbroek brengt op 7 februari 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 13 februari 2008 een ongunstig advies uit:

"...

*De aanvrager wenst over te gaan tot het regulariseren van verbouwingswerken aan een paardenstal en een berging gelegen in natuurgebied. Op het aanpalende terrein lopen een aantal pony's.*

*De inrichting van het hoofdgebouw is niet voorzien als stalling voor paarden. Ramen en deuren geven dit duidelijk aan, ook een schouw wijst in de richting van een woning. In de bestaande berging zijn er wel voorzieningen voor de stalling van een aantal pony's.*

*Advies: ongunstig voor het regulariseren van verbouwingswerken aan een paardenstal.*

..."

Op 3 maart 2008 verleent de tweede tussenkomende partij volgend preadvies:

"...

#### **11. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

*De aanvraag betreft de regularisatie van verbouwingswerken aan een stalling. De werken werden uitgevoerd in 2004 en de bouwheer beoogt nu regularisatie. De "paardenstal" werd opgetrokken met een binnenmuur (14 cm), spouw (4 cm geïsoleerd met polystyreenplaten) en roodbruine gevelsteen (9cm); voorzien van vensters en deuren in hout met deurorpels in blauwe hardsteen; het dak werd volledig vernieuwd: een nieuw gebinte en volledige nieuwe bedaking; er werd een schoorsteen voorzien; in het gebouw werd een welving aangebracht in gewapend beton zodat een dakverdieping ontstaat; in het dak werden veluxramen geplaatst; het gebouw staat op een fundering uit gewapend beton op volle grond; de vloerafwerking is beton/tegels.*

*Het gebouw bevindt zich op het perceel waar de woning van de bouwheer is gesitueerd.*

#### **12. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende*

*Citaat uit de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur*

*[...]*

*dat er dus een zonevreemde constructie werd opgericht zodat de toepassing van art. 145 bis van bovengenoemd decreet onderzocht dient te worden,*

*dat dit artikel echter geenszins van toepassing kan zijn, aangezien in ruimtelijke kwetsbare gebieden uitsluitend verbouwingswerken kunnen worden vergund, en geenszins nieuwbouw,*

*dat bovendien het aantal woonegelegenheden veranderd is,*

*dat dus een toestand tot stand kwam die in geen enkel opzicht nog kan geregulariseerd worden,*

*overwegende dat de bouwheer wetens en willens te werk ging, dat aanvankelijk een ongunstig stedenbouwkundig attest nr.2 werd afgeleverd,*

*dat nadien een aanvraag werd ingediend tot het verbouwen van de bestaande constructie, bestempeld als bestaande woning,*

*dat deze aanvraag werd geweigerd en dat de BD in haar weigeringsbeslissing d.d. 23/01/2003 zeer accuraat de juridische toestand van de bestaande constructie heeft geschetst,*

*dat o.m. is gebleken dat er geen sprake meer kon zijn van een woning, nu de constructie deze functie reeds in 1934 heeft verloren, en sindsdien fungeert als landgebouw,*

*dat nog door middel van misleiding (cfr. Nooit bestaande huisnummer) het tegendeel werd beweerd,*

[...]

overwegende dat de overtreder zich klaarblijkelijk bij deze zienswijze had neergelegd, dat in zijn nieuwe aanvraag, die resulteerde in de vergunning d.d. 22/12/2003, er enkel nog sprake was van het verbouwen van een stalling, dat uit de feiten nu duidelijk blijkt dat andermaal de bevoegde diensten werden misleid, dat in werkelijkheid toch een plan bestond om een woning op te richten, dat de verbalisanten dit op het terrein ten overvloede hebben kunnen constateren,

[...]

Overwegende dat het CBS zich aansluit bij de zienswijze van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur;

Overwegende dat in deze aanvraag enkel de bestemming van het gebouw op plan werd aangepast naar “stalling”;

Overwegende dat de constructie nog steeds dezelfde is zijnde een nieuwbouw die de bestemming wonen overduidelijk laat vermoeden gezien de aard en opbouw van de materialen; dat in wezen nog steeds niets veranderd is en de aanvraag niet kan in aanmerking komen voor regularisatie;

dat door enkel de benaming van de verschillende delen van het gebouw aan te passen tot “stalling”, “berging” en “zolder” nogmaals misleiding van de administratie doet vermoeden;

Overwegende ook dat het RUP zonevrije woningen niet van toepassing is gezien het RUP in kwetsbare gebieden geen bijkomende woongelegenheden toelaat;

Overwegende dat de ruimtelijke ordening ernstig werd geschaad;

### **13. Algemene conclusie**

De regularisatie van verbouwingswerken aan een paardenstal en berging wordt **ongunstig** geadviseerd.

...”

De verzoekende partij verleent op datum van 24 april 2008 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

*Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

...”

De tweede tussenkomende partij weigert op 19 mei 2008 de stedenbouwkundige vergunning aan de derde tussenkomende partij met overname van het advies van de verzoekende partij en met overname van haar eigen advies.

Tegen deze beslissing tekent de derde tussenkomende partij op 17 juni 2008 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 29 juli 2008 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

#### **2.5.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Voorliggende aanvraag strekt tot het regulariseren van verbouwingswerken aan een paardenstal en berging.*

*Dat de constructie van de voorliggende aanvraag nog steeds dezelfde is, namelijk een nieuwbouwgedeelte welke de bestemming ‘wonen’ in plaats van paardenstaling nog steeds overduidelijk laat vermoeden.*

*Er werd aldus een zonevreemde constructie opgericht zodat toepassing van art. 145 bis van bovengenoemd decreet onderzocht dient te worden.*

*Het artikel 145bis kan echter geenszins van toepassing zijn, aangezien in ruimtelijke kwetsbare gebieden zoals natuurgebied uitsluitend verbouwwerken kunnen worden vergund, en geenszins nieuwbouw. Bovendien wijzigt het aantal woonegelegenheden, waardoor een toestand tot stand kwam die in geen enkel opzicht nog kan geregulariseerd worden.*

*Er werd al eerder in 2002 een aanvraag ingediend tot het verbouwen van de bestaande constructie, toen nog bestempeld als bestaande woning. Deze aanvraag werd geweigerd door de deputatie in haar weigeringsbeslissing van 23 januari 2003.*

*Appellant had zich klaarblijkelijk bij deze zienswijze neergelegd, zodat in een eerdere aanvraag, welke resulteerde in de stedenbouwkundige vergunning van 23 december 2003, er enkel nog sprake was van het verbouwen van een stalling. Op voormelde datum van 23 december 2003 werd een vergunning afgeleverd aan (...) voor instandhoudingswerken aan een stalling*

*(...)*

*Door de lokale politie is een proces-verbaal opgemaakt op 09 maart 2005 voor het uitvoeren van werken strijdig met de toegekende vergunning: de oorspronkelijke functie stalling-landgebouw werd omgezet naar woning, op die manier wordt een bijkomende woning gecreëerd.*

*(...)*

*De werken werden stilgelegd en de stillegging werd bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur op 22 maart 2005. De gewestelijke stedenbouwkundig inspecteur leidde een herstellvordering in tot herstel in de oorspronkelijke staat bij de bevoegde rechtbank. Op 10 december 2007 werd (...) gedagvaard bij de correctionele rechtbank te Dendermonde.*

*Uit de huidige feiten blijkt weerom duidelijk dat de bevoegde diensten ook toen in december 2003 terug werden misleid, omdat in werkelijkheid toch een plan bestond om een woning op te richten, wat de verbalisanten heden op het terrein ten overvloede hebben kunnen constateren.*

*De "paardenstal" werd onder nieuwbouw opgetrokken met een binnenmuur van 14cm, met spouw van 4cm, welke is geïsoleerd met polystyreenplaten en roodbruine gevelsteen. Het gebouw werd voorzien van vensters en deuren in hout met deurdorpels in blauwe hardsteen; het dak werd volledig vernieuwd: een nieuw gebinte en volledig nieuwe bedaking. In deze 'paardenstalling' werd een schoorsteen voorzien en intern het gebouw werd een welving aangebracht in gewapend beton zodat een dakverdieping ontstaat. Bijkomend werden in het dak veluxramen geplaatst. De zogenaamde paardenstalling staat op een fundering uit gewapende beton op volle grond en de vloerafwerking is beton/tegels.*

*In de voorliggende aanvraag werd enkel de bestemming van het gebouw op het plan aangepast naar 'stalling'.*

*Door enkel de benaming van de verschillende delen van het gebouw aan te passen tot "stalling", "berging" en "zolder" doet bij voorliggende aanvraag nogmaals misleiding van de administratie vermoeden, teneinde de woning in stand te kunnen houden.*

*De te regulariseren constructie is nog steeds dezelfde als voorheen, zijnde een nieuwbouw die de bestemming wonen zowel intern als uiterlijk overduidelijk laat vermoeden gelet op de interne verdelingen en gezien de aard en opbouw van de materialen.*

*In wezen is dus nog steeds niets veranderd aan de initiële wens van appellant om hier en woning te bekomen onder welke vorm van aanvraag dan ook.  
Achteraf wordt, door andere uitvoeringen, de toestand wederrechtelijk steeds anders doorgevoerd.*

*Het RUP zonevrije woningen is bij voorliggende aanvraag niet van toepassing gezien het RUP in kwetsbare gebieden geen bijkomende woongelegenheden toelaat. De voorliggende aanvraag is er planmatig duidelijk enkel op gericht te misleiden als verbouwen van een paardenstalling en het is enkel de bedoeling te leiden tot een tweede woning in stand te houden, onder de vorm van een duidelijke nieuwbouw, misschien met uitzonderlijk van één lokaal voor het onderbrengen van enkele pony's.*

*De voorliggende aanvraag kan dus niet in aanmerking komen voor regularisatie, gelet dat door de voorliggende aanvraag, de ruimtelijke ordening wordt geschaad.  
...*

In zijn aanvullend verslag van 19 augustus 2008 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij nogmaals om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hanteert hiertoe dezelfde motieven als in zijn advies van 29 juli 2008 en voegt hieraan het volgende toe:

*“ ...  
Het RUP zonevrije woningen is bij voorliggende aanvraag niet van toepassing gezien het RUP in kwetsbare gebieden geen bijkomende woongelegenheden toelaat.  
Het RUP is overeenkomstig art.0. Algemene bepalingen , § 01 Voorschriften en bestemming, enkel van toepassing voor bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde gebouwen met residentiële functie en de erbijhorende hoofdzakelijk vergunde woningbijgebouwen.*

*De voorliggende aanvraag is er planmatig duidelijk enkel op gericht te misleiden als verbouwen van een paardenstalling en het is enkel de bedoeling te leiden tot een tweede woning in stand te houden, onder de vorm van een duidelijke nieuwbouw, misschien met uitzonderlijk van één lokaal voor het onderbrengen van enkele pony's.  
...”*

In zijn tweede aanvullend verslag van 29 september 2008 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij nogmaals om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De in de twee vorige verslagen opgenomen motivering ter weigering van de vergunning wordt als volgt aangevuld:

*“ ...  
Tijdens de beroepsprocedure bracht de appellant aangepaste plannen naar voor. De hoofdbouw, welke initieel was voorzien met één grote (leef)ruimte, een inkom en trapsas naar de verdieping onder het zadeldak en een bergruimte, wordt hierbij ingedeeld in zes afzonderlijke stalruimtes, een sas en een gezamenlijke ruimte waarin de zes stallen uitgeven. De trap naar de verdieping wordt weggelaten, de vijf dakvlakramen welke wezen op een inrichting van de zolders als leefruimtes werden van de plannen weggelaten en de onder dakse ruimte wijzigt in een hooizolder. Ook de gevels worden gewijzigd, de deuropeningen worden vervangen door staldeuren en de raamopeningen met een borstwering van 70cm en een hogere borstwering van 1.50m hoogte.*

*De vraag dient gesteld in hoeverre deze aanpassingen geloofwaardig zijn. Eens te meer wordt getracht het realiseren van een bijkomende woning op het perceel te verdoezelen onder vorm van een aanvraag tot stalling, momenteel door sterk doorgedreven wijzigende plannen. Het initiële plan maakt gewag van één lokaal als ponystal, momenteel zijn er ineens zes afzonderlijke lokalen voorzien. De vraag dient terecht gesteld of deze dienen deze voor het houden van één pony.*

*Het georganiseerde administratieve beroep bij de deputatie heeft een devolutieve werking, wat inhoudt dat de deputatie op dezelfde wijze als het schepencollege in eerste aanleg of de gemachtigde ambtenaar in zijn advies over een stedenbouwkundige vergunning kan beslissen. De Raad van State heeft in vaststaande rechtspraak evenwel een belangrijke restrictie aangebracht op die bevoegdheid.*

*De deputatie is met name niet bevoegd om oordeel te vellen over bouwplannen die op zeer essentiële punten wijzigen tav de oorspronkelijke plannen waarvoor het college van burgemeester en schepenen een afgiftebewijs heeft afgeleverd, zo niet zou de bevoegdheid van de gemeente om in eerste aanleg van de aanvraag kennis te nemen worden ondermijnd.*

*(...)*

*De Raad van State stelt dat wanneer de deputatie op grond van verschillen tussen beide plannen tot de conclusie zou komen dat het eerste plan niet en het tweede plan wel stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn, de ontwerpen per definitie van elkaar moeten verschillen.*

*(...)*

*Bovenvermelde gewijzigde plannen bevatten essentiële wijzigingen aan zowel de grondplannen als de gevels en snede. Bovendien komen ze onzes inziens niet tegemoet aan de beoogde doelstellingen.*

*...”*

In een derde aanvullend verslag van 4 november 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar belicht hierbij nogmaals de problematiek van de later bijgebrachte en gewijzigde plannen:

*“ ...*

*Op 12 september 2008 werd, als boven reeds omschreven, dus een gewijzigd plan aan het dossier toegevoegd.*

*Een gewijzigd plan dient evenwel beoordeeld te worden bij een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, conform artikel 4.3.1. van de codex en komt niet tegemoet aan de overige reeds geformuleerde opmerkingen.*

*...”*

Na de hoorzittingen van 14 augustus 2008, 28 augustus 2008, 16 oktober 2008 en 19 januari 2010, beslist de verwerende partij op 25 maart 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen ‘volgens de tijdens de procedure ingediende verduidelijkte plannen’ en overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

#### *2.5.2 De juridische aspecten*

*Het gevraagde kan gelet op de geldende afwijkingsbepalingen aanvaard worden op deze plek, aangezien het gaat om een verbouwing binnen het bestaande volume. Het betrof intentioneel een verbouwing. Het oorspronkelijke gebouw betrof een woning die later*



*gebruikt is als bijgebouw. Na de werken zijn het karakter en de verschijningsvorm behouden.*

*Tijdens de beroepsprocedure bracht de appellant aangepaste plannen naar voor. De hoofdbouw, welke initieel was voorzien met één grote ruimte, een inkom en trappsas naar de verdieping onder het zadeldak en een bergruimte, wordt hierbij ingedeeld in zes afzonderlijke stalruimtes, een sas en een gezamenlijke ruimte waarin de zes stallen uitgeven. De trap naar de verdieping wordt weggelaten, de vijf dakvlakramen welke wezen op een inrichting van de zolder als leefruimtes werden van de plannen weggelaten en de onder dakse ruimte wijzigt in een hooizolder. Ook de gevels worden gewijzigd, de deuropeningen worden vervangen door staldeuren en de raamopeningen met een borstwering van 70 cm hoogte, worden gewijzigd in bovenvensters met een hoogte van 70 cm en een hogere borstwering van 1,50 m hoogte.*

*Deze verduidelijkte plannen dragen bij aan de positieve evaluatie van deze aanvraag.*

#### **2.5.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Voorliggende aanvraag strekt tot het regulariseren van verbouwingswerken aan een paardenstal en berging.*

*Ook in natuurgebied kunnen verbouwingswerken vergund worden. Hetgeen hier wederrechtelijk uitgevoerd werd betrof intentioneel een verbouwing.*

#### **2.6 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing. Tegen deze beslissing hebben de eerste tussenkomende partij en de tweede tussenkomende partij een gezamenlijk beroep ingesteld bij de Raad. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0426/A/3/0384.

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

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

De bestreden beslissing werd met een ter post aangetekende brief van 6 april 2010 aan de raadsman van de verzoekende partij betekend. Het voorliggende beroep werd ingesteld met een ter post aangetekende zending van 6 mei 2010 en is derhalve tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

De Raad is van oordeel dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO beschikt over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad. De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### *Standpunt van de partijen*

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.12 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij wijst erop dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat er nieuwe plannen werden ingediend bij de verwerende partij en dat deze nieuwe plannen hebben geleid tot een positieve evaluatie te meer daar de zaak tot vier maal toe werd uitgesteld op de hoorzitting.

Zij wijst erop dat de plannen werden gewijzigd zowel naar de interne indeling van het geheel, de tussenruimtes, de functies, het uitzicht van de gevels, het dak en de raam- en deuropeningen.

De verzoekende partij wijst er tevens op dat er geen mogelijkheid bestaat voor de verwerende partij om, ingevolge de devolutieve werking van het beroep, de bestreden beslissing te funderen op grond van nieuwe essentieel gewijzigde plannen. Het feit dat de plannen op essentiële wijze werden gewijzigd, blijkt volgens de verzoekende partij genoegzaam uit de diverse adviezen die in de loop van de procedure werden gevoegd aan het dossier. Verder merkt de verzoekende partij op dat artikel 4.3.1 VCRO enkel een beperkte aanpassing van de plannen toestaat door de in eerste administratieve aanleg oordelende overheid.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing op geen enkele wijze een antwoord wordt geformuleerd op de nochtans uitgebreide motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omtrent de onmogelijkheid om de gewijzigde plannen te laten voegen bij het dossier.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Het besluit van de deputatie is daaromtrent gemotiveerd als volgt (stuk 11, p. 6) :*

*"Tijdens de beroepsprocedure bracht de appellant aangepaste plannen naar voor. De hoofdbouw, welke initieel was voorzien met één grote ruimte, een inkom en trappsas naar de verdieping onder het zadeldak en een bergruimte, wordt hierbij ingedeeld in zes afzonderlijke stalruimtes, een sas en een gezamenlijke ruimte waarin de zes stallen uitgeven. De trap naar de verdieping wordt weggelaten, de vijf dakvlakramen welke wezen op een inrichting van de zolder als leefruimtes werden van de plannen weggelaten en de onder dakse ruimte wijzigt in een hooizolder. Ook de gevels worden gewijzigd, de deuropeningen worden vervangen door staldeuren en de raamopeningen met een borstwering van 70 cm hoogte, worden gewijzigd in bovenvensters met een hoogte van 70 cm en een hogere borstwering van 1,50 m hoogte.*

*Deze verduidelijkte plannen dragen bij aan de positieve evaluatie van deze aanvraag."*

*Bovenstaande motivering toont afdoende aan waarom de aanvraag kon worden vergund na wijziging van de ingediende plannen.*

*...”*

De eerste en tweede tussenkomende partij bevestigen het standpunt van de verzoekende partij en verwijzen naar hun eerste middel van hun vordering in de zaak die bij de Raad gekend is onder het rolnummer 2010/0426/A/3/0384.

De derde tussenkomende partij voert aan dat de aangepaste plannen hangende de procedure voor de verwerende partij werden ingediend om elke twijfel omtrent het al dan niet creëren van een bijkomende woongelegenheid uit te sluiten. Zij wijst erop dat elk element dat naar een woonfunctie kon verwijzen daarom uit de initiële bouwplannen werd geweerd. Volgens de tussenkomende partij betreffen het dan ook geen essentiële wijzigingen.

Verder meent de derde tussenkomende partij dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de rechten van derden nu er slechts een regularisatie van de paardenstal wordt gevraagd en er niet langer sprake is van enige woonfunctie. Volgens de derde tussenkomende partij hebben de aangebrachte wijzigingen enkel tot doel het verlaten van de woonfunctie te schragen.

De derde tussenkomende partij stelt tot slot dat bovendien enkel de wijzigingen die een noodzakelijke voorwaarde blijken te vormen om de gevraagde vergunning te verlenen, niet toegelaten zijn, hetgeen nog volgens de derde tussenkomende partij in de voorliggende zaak niet het geval is.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad stelt vast dat de verwerende partij en de derde tussenkomende partij niet betwisten dat de plannen, die bij de oorspronkelijke aanvraag werden gevoegd, hangende de administratieve beroepsprocedure werden aangepast en dat op basis daarvan de vergunning werd verleend.

Nog los van de vraag of vermelde aanpassingen kunnen worden aangemerkt als beperkte aanpassingen met betrekking tot kennelijk bijkomstige zaken, stelt de Raad vast dat artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals dit gold ten tijde van de bestreden beslissing, geen enkele ruimte tot interpretatie laat. Een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen hangende de administratieve beroepsprocedure bij de verwerende partij, ongeacht de redenen die hiertoe door de verwerende partij en de derde tussenkomende partij worden aangevoerd, was dan ook uitgesloten.

Deze vaststelling volstaat om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te besluiten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 maart 2010, waarbij aan de derde tussenkomenende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van verbouwingswerken aan een paardenstal en berging volgens de tijdens de procedure ingediende verduidelijkte plannen op een perceel gelegen te 9200 Dendermonde, ■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de derde tussenkomenende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. Er zijn geen kosten.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 maart 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,      voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW,      griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER