

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0289
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0643/A/0625

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HERSELT
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de heer Dries STEVENS , wonende te 2230 Herselt, Ramselsesteenweg 186 waar woonplaatskeuze wordt gedaan

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 juni 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 mei 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van de verzoekende partij van 16 februari 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van een zonevreemde woning op het perceel gelegen te 2230 Herselt, Ramselsesteenweg 186, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie K, nummer 246G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 augustus 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 10 september 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij is in het verzoek tot tussenkomst vervat. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 februari 2017.

Advocaat Frede VAN IN die voor de tussenkomenende partij verschijnt, is gehoord.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 8 oktober 2014 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van een zonevreemde woning op het perceel gelegen te 2230 Herselt, Ramselsesteenweg 186.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld met een koninklijk besluit van 28 juli 1978, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 27 november 2014 tot en met 26 december 2014 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen verleent op 23 december 2014 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 11 februari 2015 een gunstig advies.

De verzoekende partij verleent op 16 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. De vergunning wordt afgegeven onder de voorwaarde dat de bijgebouwen op het terrein met als kadastrale omschrijving sectie K, nummers 244 en 246 G vóór de aanvang van de verbouwingswerken gesloopt worden.

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 17 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 30 april 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen zonder de voorwaarde om de bijgebouwen te slopen.

De verwerende partij beslist op 7 mei 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen zonder de voorwaarde van afbraak van de bijgebouwen. De motivering luidt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (...) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

(...)

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met het van kracht zijnde gewestplan. Er kan echter wel toepassing worden gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies, zoals opgenomen in de VCRO. Zie verder.

(...)

- *De aanvraag valt onder het toepassingsgebied basisrechten zonevreemde constructies.*

Art. 4.4.10.§1 VCRO: "Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden."

De woning heeft volgens de gegevens van het kadaster een einde jaar opbouw tussen 1850 en 1874 en wordt bijgevolg beschouwd als hoofdzakelijk vergund geacht. Uit de aan het aanvraagdossier toegevoegd foto's kan worden afgeleid dat er geen sprake is van verkrotting.

- *De aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de artikelen 4.4.12., 4.4.13. en 4.4.15. van de VCRO.*

(...)

Voorwaarde sloop bijgebouwen niet in overeenstemming met art. 4.2.19. §1.VCRO.

Art. 4.2.19. §1. VCRO: "Onverminderd de voorwaarde van rechtswege [in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990], kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid."

Los van het feit dat de te slopen bijgebouwen zich volgens beroeper zouden situeren op een perceel palend aan het aanvraagperceel en bijgevolg geen deel zouden uitmaken van de aanvraag, kan de gevraagde afbraak van kwetsieuze gebouwen met respectievelijke oppervlaktes van 120m² en 40m², niet als redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen worden beschouwd. Meer bepaald de uitbreiding van een zonevreemde woning met een bijkomende oppervlakte van 78m² op een afstand van bijna 50m ten opzichte van de dichtstbijzijnde te slopen constructie.

Indien er sprake zou zijn van stedenbouwkundige overtredingen, kunnen deze steeds bij proces verbaal worden vastgesteld en eventueel een passende herstelmaatregel krijgen binnen het gemeentelijk handhavingsbeleid.

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het eigendom is niet nabij het centrum van de deelgemeente Ramsel gelegen. In de nabije omgeving staan meerdere zonevreemde woningen. De woning situeert zich achter het woonlint van de Ramselsesteenweg en tevens ook achter het woonlint van de Oude Steenovenweg. De woning bevindt zich op behoorlijke afstand achter het woonlint van de Ramselsesteenweg en is bereikbaar via een wegenis van op de Ramselsesteenweg. De weg Ramselsesteenweg is, gelet op de plaatselijke toestand, een voldoende uitgeruste weg in beton en voorzien van de nodige nutsvoorzieningen.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met

inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Het project past zich functioneel in binnen de bestaande context en binnen de bepalingen inzake het verbouwen en uitbreiden van zonevreemde woningen zoals opgenomen in de VCRO.

In de nabije omgeving zijn meerdere zonevreemde woningen waar te nemen. Zo ook de zone-eigen woningen die deel uitmaken van het woonweefsel van de Ramselsesteenweg, G. Vandenheuvelstraat en Oude Steenovenweg.

Volgens art. 4.4.10. §1 VCRO zijn de basisrechten zonevreemde constructies van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Volgens artikel 4.4.15. geldt dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Het project omvat de verbouwing en uitbreiding van een hoofdzakelijk vergund geachte zonevreemde woning. De bestaande woning wordt intern verbouwd en uitgebreid met leefruimtes op het gelijkvloers en slaapkamers op de verdiepingen om te kunnen voldoen aan de noden van de huidige bewoners en om de woning aan te pakken op het gebied van hedendaagse woonnormen en comfort. Het aantal woongelegenheden blijft behouden en het hoofdvolume blijft beperkt tot 1000m³.

Er wordt geen impact verwacht inzake mobiliteit.

De woning is opgevat als ruime eengezinswoning met parkeermogelijkheden op eigen terrein. De impact op de lokale verkeersafwikkeling blijft bijgevolg ongewijzigd.

De gevraagde schaalvergroting is te rechtvaardigen.

Het bestaande volume blijft qua volumetrie en schaal nagenoeg behouden. Aan de zuid-oostzijde komt er een uitbreiding d.m.v. een inkomhal en gang die aansluit op het bestaande hellend dak. Een nieuw volume met leefruimtes, keuken, slaapkamer en badkamer sluit haaks aan op het bestaande volume. Dit nieuwe volume heeft een hogere kroonlijsthoogte en vloerniveaus om reden van gewenst comfort. In haar geheel wordt het volume beperkt tot 913m³ en voldoet daarmee aan de gestelde volumeregels van 1000m³.

Er wordt op doordachte wijze gebruik gemaakt van de bestaande ruimte.

Het nieuwe volume wordt loodrecht ingeplant aansluitend op de bestaande woning. Op die manier richten de nieuwe leefruimtes en keuken zich naar het zuidwesten en wordt optimaal gebruik gemaakt van de oriëntering van het perceel. Bovendien wordt door deze configuratie een binnenzon afgebakend en ontstaat een deels geborgen terras dat zich opent naar de omliggende tuin.

Het project integreert zich visueel-vormelijk in de omgeving.

De bestaande woning betreft een eenvoudig balkvormig volume met zadeldak. De gevels zijn opgetrokken in een oranje-geel gevelsteen. Het hellend dak is bekleed met keramische dakpannen in oranje-blauwe kleur. Het buitenschrijnwerk is in hout, al of niet beschilderd in een cyaan-blauwe kleur.

Het nieuwe volume neemt de vormtaal van de bestaande woning over, doch in een meer hedendaagse benadering: een eenvoudig balkvolume met afgeschuinde zijde - om ten volle de zuiderzon te kunnen binnenhalen - en zadeldak. Het volume wordt opgetrokken in houtskelet en afgewerkt met een kalkpleister en details in een houten gevelbeplanking. Buitenschrijnwerk is voorzien in hout. Eerder dan te opteren voor een drastische wijziging van de architectonische kenmerken van de bestaande woning - een langgevelhoeve - is er voor geopteerd om het huidige gebouw in haar waarde te laten en een nieuw volume in een sobere architectonische stijl, vorm- en materiaalgebruik, aansluitend op te trekken.

Gelet op de geïsoleerde inplanting van de woning in aanvraag en de daarbij gehanteerde afstanden tot de perceelsgrenzen is het risico op hinder voor aanpalenden gering tot onbestaande.

Via voorliggend plan wenst men tegemoet te komen aan de hedendaagse woonnormen en comforteisen.

Op vraag van beroeper, wordt de voorwaarde inzake sloop van afzonderlijke bijgebouwen niet weerhouden:

- *Kwestieuze gebouwen situeren zich vermoedelijk niet (volledig) op het aanvraagperceel.*

Uit het door beroeper bijgebracht opmetingsplan van landmeter-expert Aerts dd. 17 maart 2015 valt af te leiden dat de volgens de gemeente te slopen gebouwen zich niet zouden situeren op het perceel in aanvraag (sectie K 246G), maar wel op het meer noordelijk gesitueerd perceel sectie K 244, eveneens in eigendom van de aanvrager.

- *Kwestieuze bijgebouwen maken geen deel uit van voorliggende aanvraag.*

Op voorliggend bouwplan wordt enkel het perceel afdeling 2, sectie K, nr. 246G in grijs omrand als aanvraagperceel. Ook de verklarende nota van de architect, het statistisch formulier en het aanvraagformulier verwijzen enkel en alleen naar perceel nr. 246G als aanvraagperceel. Zelfs de gemeentelijke bekendmaking openbaar onderzoek, proces-verbaal van openbaar onderzoek en attest aanplakking van beslissing beperken zich tot het perceel nr. K 246G als perceel in aanvraag. De aanvraag heeft enkel betrekking op de verbouwing/uitbreiding van de zonevreemde woning, gesitueerd op het perceel afdeling 2, sectie K, nr. 246G. Uit voorgaande kan worden afgeleid dat de bijgebouwen op het perceel afdeling 2, sectie K, nr. 244 onder geen beding voorwerp uitmaken van onderhavige aanvraag.

- *De opgelegde voorwaarde houdt geen verband met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning.*

Het bestaan van vermoedelijk illegale gebouwen op circa 50m van het gebouw in aanvraag, verhinderen op geen enkele wijze de uitvoering van de bestreden beslissing. Deze gebouwen staan, ongeacht hun ligging, een uitbreiding van de bestaande woning in zuidoostelijke richting geenszins in de weg.

- *Voorwaarden dienen redelijk in verhouding te zijn tot de vergunde handelingen.*

Los van het feit dat de te slopen bijgebouwen zich zouden situeren op een perceel palend aan het aanvraagperceel en bijgevolg geen deel zouden uitmaken van de aanvraag, kan

de gevraagde afbraak van kwestieuze gebouwen met respectievelijke oppervlaktes van 120m² en 40m², sowieso niet als redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen worden beschouwd. Meer bepaald de uitbreiding van een zonevreemde woning met een bijkomende oppervlakte van 78m² op een afstand van bijna 50m ten opzichte van de dichtstbijzijnde te slopen constructie.

- *Kwestieuze gebouwen mogelijks onderwerp van gemeentelijk handhavingsbeleid.*

Indien er sprake zou zijn van stedenbouwkundige overtredingen, kunnen deze bij proces-verbaal worden vastgesteld en eventueel een passende herstelmaatregel krijgen binnen het gemeentelijk handhavingsbeleid.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een enig middel aan de schending van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

Hoewel in de bestreden beslissing een beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening gebeurde, kan bezwaarlijk gesteld worden dat deze beoordeling afdoende is en voldoende draagkrachtig gemotiveerd werd.

Verzoekende partij was van oordeel dat het aangevraagde slechts in aanmerking kwam voor een vergunning, mits het opleggen van een voorwaarde, nl. het slopen van de bijgebouwen op het terrein (sectie K, nr. 244 en 246G) voor de aanvang van de verbouwwerken. Zonder die aanvraag kwam het aangevraagde voor verzoekende partij niet in aanmerking voor een vergunning en zou de aanvraag geweigerd worden, om reden dat de goede ruimtelijke ordening geschaad zou worden.

Met andere woorden was de sloop van de bijgebouwen op het terrein voor verzoekende partij doorslaggevend om de aanvraag als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening

te beschouwen. Zonder deze voorwaarde zou verzoekende partij nooit een vergunning hebben verleend. Verwerende partij was in de bestreden beslissing echter van oordeel dat deze voorwaarde niet opgelegd diende te worden.

Van verwerende partij mag aldus verwacht worden dat zij grondig en afdoende motiveert waarom zij tot het besluit komt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, ook zonder de voorwaarde zoals geformuleerd door verzoekende partij.

Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep dient verwerende partij de aanvraag in zijn geheel te behandelen en te beoordelen in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij dient daarbij rekening te houden met de relevante aandachtspunten en criteria zoals omschreven in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. Verwerende partij kan bovendien ook voorwaarden opleggen om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partij is van oordeel dat verwerende partij niet afdoende en draagkrachtig de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening heeft gemotiveerd en voorbijgegaan is aan het voor verzoekende partij doorslaggevende element, nl. de noodzaak tot sloop van de aanwezige bijgebouwen.

Verwerende partij is van oordeel dat de kwestieuze bijgebouwen zich vermoedelijk niet op het aanvraagperceel situeren en baseert zich hiervoor op een door beroeper bijgebracht opmetingsplan van een landmeter-expert. Daarnaast is verwerende partij van oordeel dat de kwestieuze bijgebouwen geen deel uitmaken van de voorliggende aanvraag.

Hiermee kan niet akkoord gegaan worden. Op basis van een combinatie van luchtfoto en GRB kan vastgesteld worden dat de bijgebouwen wel degelijk op het perceel van de aanvraag staan.

[...]

Echter, los daarvan, dient bij de beoordeling in het kader van de goede ruimtelijke ordening van een vergunningsaanvraag gekeken te worden naar de grenzen van het ruimtelijk geheel en niet de kadastrale perceelsgrenzen. Het kadasterplan heeft immers een andere finaliteit, nl. inventariseren en bijhouden van onroerende goederen en als basis dienen voor de berekening van onroerende voorheffing. Het kadasterplan heeft geen stedenbouwkundig doel en kan niet als basis dienen voor de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Er kan geen discussie zijn dat de kwestieuze bijgebouwen zich wel bevinden binnen de grenzen van het ruimtelijk geheel. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is een sloop van de bijgebouwen op het terrein noodzakelijk om een vergunning te kunnen verlenen. De sloop is nodig om de aanvraag verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening.

[...]

Verwerende partij gaat foutief steeds uit van de kadastrale perceelsgrenzen en niet van het ruimtelijk geheel, daar waar het ruimtelijk geheel de enige correcte basis is om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen. Verwerende partij houdt dus geen rekening met relevante aspecten (ruimtelijk geheel) en vertrekt vanuit foutieve feitelijke elementen (kadastrale perceelsgrenzen). (...)

(...)

Door bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uit te gaan van de kadastrale perceelsgrenzen en geen rekening te houden met het ruimtelijk geheel, maakt verwerende

partij geen correcte en aanvaardbare beoordeling van de feitelijke gegevens van de aanvraag.

(...)

Verzoekende partij is dan ook van oordeel dat verwerende partij kennelijk onvoldoende en in concreto beoordeelt en aantoont dat het aangevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...”

2.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

4.1 Omtrent de formele motiveringsplicht

De formele motiveringsplicht (artikel 2 en 3 Wet 29 juli 1991) houdt in dat de motieven waarop een beslissing van een bestuur gestoeld is, ook uitdrukkelijk in de beslissing moeten worden opgenomen, ten einde de burger in staat te stellen met kennis van zaken voor zijn rechten op te komen.

In strijd met wat verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit de bestreden beslissing zeer duidelijk op basis van welke gronden de beoordeling omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening door verwerende partij doorgevoerd werd.

Daarbij werd een uitdrukkelijke toelichting opgenomen bij elk van de elementen die overeenkomstig artikel 4.3.1 § 2, 1° VCRO in overweging dienen te worden genomen: o.m. de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke inpassing in de omgeving, enzovoort (zie bestreden beslissing).

Dit overigens in tegenstelling tot verzoekende partij, die in haar verzoekschrift het al of niet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening reduceert tot een beweerde nood aan het slopen van bijgebouwen.

Ook wat specifiek het niet-weerhouden van de voorwaarde tot sloop van bijgebouwen betreft, blijkt dat de bestreden beslissing door verwerende partij uitdrukkelijk en uitgebreid gemotiveerd werd, in tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt.

Verwerende partij haalde ter zake zelfs meerdere gronden aan om te stellen dat de sloopvoorwaarde niet kan worden weerhouden (waaromtrent ook uitgebreider hierna), dewelke door verzoekende partij niet eens alle ontmoet worden in haar verzoekschrift!

Er is van een miskennis door verwerende partij van de formele motiveringsplicht dan ook duidelijk geen sprake, wel in tegendeel.

4.2. Omtrent het zorgvuldigheidsbeginsel

Verzoekende partij meent dat het zorgvuldigheidsbeginsel zou zijn geschonden, waarbij zij aanhaalt:

(...)

Er wordt evenwel door verzoekende partij niet toegelicht waarom en op welke wijze dit beginsel concreet zou zijn geschonden.

De bestreden beslissing werd onder meer genomen met kennis van alle elementen en documentatie als die op basis waarvan de eerdere beslissing vanwege verzoekende partij zelf genomen werd.

4.3 Omtrent de materiële motiveringsplicht: beweerde strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening zoals voorzien in artikel 4.3.1 VCRO

(...)

Volgens verzoekende partij zou verwerende partij de materiële motiveringsplicht geschonden hebben door te besluiten tot het toekennen van de vergunning zonder de sloopvoorwaarde, nu dit een schending zou uitmaken van artikel 4.3.1 VCRO, en meer bepaald dat de in dat artikel voorziene vereiste van goede ruimtelijke ordening.

Dit is niet terecht, zoals hierna blijkt.

Overigens past het hier te onderlijnen dat Uw Raad enkel de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing door de overheid aan de goede ruimtelijke ordening beoordeelt, en dus met andere woorden slechts een marginale beoordelingsbevoegdheid heeft.

4.3.1 Omtrent de door verzoekende partij aangehaalde elementen

De beslissing van de verwerende partij om de vergunningsaanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te verklaren, en daarbij de sloopvoorwaarde niet te weerhouden, werd door meerdere motieven en overwegingen uitgebreid gemotiveerd (zie bestreden beslissing).

Verzoekende partij reduceert het debat echter tot de eerder door haar voorziene sloopvoorwaarde, en beperkt zich hieromtrent dan nog tot een uiteenzetting rond “perceelsgrenzen” en “grenzen van het ruimtelijk geheel”.

Daarbij stelt verzoekende partij eerst dat de betrokken bijgebouwen wel degelijk deel uitmaken van het perceel dat voorwerp is van de bouwaanvraag (a), en voorts dat het de grenzen van het ruimtelijk geheel zijn die van belang zijn (b).

(a) Omtrent de perceelsgrenzen

Eén van de redens voor verwerende partij om de sloopvoorwaarde niet te weerhouden, betreft het gegeven dat de kwestieuze bijgebouwen die verzoekende partij gesloopt wil zien, zich bevinden op een ander perceel (nl. nr. K244) dan het perceel dat voorwerp is van de bouwaanvraag (nl. nr. K246G). Eén en ander blijkt onder meer uit het plan van landmeter-expert Koen Aerts (stuk 2).

Verzoekende partij meent evenwel dat de gebouwen zich wel degelijk (deels) op het betrokken perceel K246G zouden bevinden, en baseert zich daarvoor op het GRB.

Echter, de gebeurlijke gegevens van het GRB kunnen de opmetingen vanwege een landmeter-expert niet weerleggen. Het zijn de opmetingen van een landmeter-expert die ter zake juridisch bindend zijn, en het is algemeen bekend dat de gegevens van het GRB wel vaker onnauwkeurig zijn. (...)

Bovendien heeft het al of niet op het betrokken perceel K246G van de kwestieuze bijgebouwen zelfs geen doorslaggevende rol gespeeld voor de beslissing vanwege

verwerende partij, nu zij ook tal van andere elementen in overweging neemt, onder andere het gegeven dat de opgelegde sloopvoorwaarde geen enkel verband houdt met de uitvoering van voorgenomen bouwwerken (zie daaromtrent ook hierna).

(b) Omtrent de grenzen van het ruimtelijk geheel

Verzoekende partij hamert voorts meermaals op het gegeven dat voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag niet de perceelsgrenzen van belang zouden zijn, doch wel de grenzen van het 'ruimtelijk geheel'.

Als dit al zo mocht zijn, dan is het alleszins zo dat dit niet hetgeen is dat hier aan de orde is.

Immers, wat verzoekende partij hier doet is niet de vergunningaanvraag beoordelen in functie van het ruimtelijk geheel, doch wel in het kader van de aanvraag tot een vergunning voor het ene perceel, een voorwaarde opleggen die betrekking heeft op een ander perceel!

Het is dit gegeven dat niet aanvaardbaar is, en dan ook terecht aan de kaak werd gesteld in de bestreden beslissing.

Het is de impact van de aangevraagde bouw op de omgeving die dient te worden beoordeeld, niet andersom. Niet de omliggende percelen of bouwelementen zijn immers voorwerp van onderzoek, wel de aangevraagde bouw.

4.3.2 Omtrent de aanvullende elementen

Verzoekende partij gaat in haar verzoekschrift volstrekt voorbij aan een aantal andere elementen die de bestreden beslissing nochtans uitdrukkelijk schragen.

(a) Opgelegde voorwaarde houdt geen verband met het voorwerp van de vergunningsaanvraag

Nog los van enige perceelsaflijningsdiscussie, dient met de verwerende partij te worden vastgesteld dat "het bestaan van vermoedelijk illegale gebouwen op circa 50m van het gebouw in aanvraag op geen enkele wijze de uitvoering van de bestreden beslissing [verhindert]. Deze gebouwen staan, ongeacht hun ligging, een uitbreiding van de bestaande woning in zuidoostelijke richting geenszins in de weg" (blz. 9 bestreden beslissing).

Verzoekende partij herhaalt steeds dat de sloop van de bijgebouwen 'noodzakelijk' zou zijn om de verbetering en uitbreiding van onze gezinswoning verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening, maar zij verduidelijkt op geen enkele wijze waarom dit dan wel zo zou mogen zijn.

De toetsing van de bouwaanvraag aan de goede ruimtelijke ordening verschilt inderdaad op geen enkele wijze naargelang de bijgebouwen al of niet in acht genomen worden: op elk gebied, nl. functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, bestaande ruimte, visueel-vormelijke omgeving, veiligheid, gezondheid enz., blijft de beoordeling inzake goede ruimtelijke ordening identiek.

Overigens zijn de betrokken bijgebouwen vanaf de openbare weg helemaal niet zichtbaar (onze woonst ligt volledig ingesloten tussen bebossing en velden), zodat de, werkelijk haast

hysterische, houding vanwege verzoekende partij gemeente Herselt omtrent de bijgebouwen (ondertussen liet zij immers ook PV opmaken, en het blijkt dus dat gemeente Herselt er werkelijk op gebrand is ons dossier als voorbeeld te stellen voor de ganse gemeente) allerminst begrepen wordt. Maar alleszins is het dus zo dat dit deel uitmaakt van het debat dat op dat gebied gebeurlijk gevoerd zal worden, en niet van onderhavige bouwaanvraag die betrekking heeft op de woonst.

(b) Voorwaarde dient redelijk in verhouding te zijn tot de vergunde handelingen

Zoals in de bestreden beslissing aangehaald, dienen eventuele voorwaarden bij het toekennen van een vergunning overeenkomstig artikel 4.2.19 § 1 VCRO redelijk in verhouding te zijn tot de vergunde handeling.

De door verzoekende partij opgelegde voorwaarde tot sloop van bijgebouwen met oppervlaktes van 120m² en 40m², terwijl verzoekers slechts de uitbreiding van een woning met bijkomende oppervlakte van 78m², gelegen op bijna 50m afstand, vragen, is buitenproportioneel.

Verzoekende partij argumenteert zelfs niet andersluidend in haar verzoekschrift.

Overigens mag worden opgemerkt dat ook de stedenbouwkundige ambtenaar, voor zover wij kunnen nagaan, deze voorwaarde niet opnam in zijn advies (zie blz. 1 stuk 3 bundel verzoekende partij).

(c) Eventuele inbreuken voorwerp van gemeentelijk handhavingsbeleid

Ten slotte heeft verwerende partij in de bestreden beslissing ook doen opmerken dat er voor eventuele bouwinbreuken met betrekking tot de bijgebouwen, andere middelen aangereikt zijn door de wetgever, zoals het gemeentelijk handhavingsbeleid.

Verzoekende partij hanteert inderdaad een oneigenlijk gebruik van de mogelijkheid tot voorwaardelijke vergunning, voor zaken die zij gebeurlijk (voor zover zij al aan de orde zouden zijn in deze zaak, ik weet zelf niet of de beweringen van de gemeente terecht zijn want de bijgebouwen stonden er al toen wij het goed kochten) via andere wegen moet bewerkstelligen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover er daarvan niet op geldige wijze afgeweken is, of met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan toch de vergunning afgeven als het van oordeel is dat de aanvraag door middel van het opleggen van voorwaarden in overeenstemming met het recht of de goede ruimtelijke ordening gebracht kan worden. De voorwaarden kunnen een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen inhouden. Voorwaarden mogen niet dienen om de leemten van een vage of onvolledige

vergunningsaanvraag op te vangen. Een aanpassing van de plannen is maar mogelijk onder de in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO cumulatief gestelde voorwaarden.

De finaliteit van een voorwaarde bestaat erin om een onverenigbaarheid van de aanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren en aldus van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare te maken.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de aanvraag van de tussenkomende partij voor de verbouwing van een zonevreemde woning zonder de in eerste administratieve aanleg opgelegde voorwaarde die verplicht tot de sloop van twee bijgebouwen. Uit de motieven in haar beslissing van 16 februari 2015 blijkt dat de verzoekende partij die voorwaarde opgelegd heeft omdat er “geen vergunningen en-of opname in het vergunningenregister (...) voor deze constructies (gekend zijn)” waaruit volgt dat “voor het verbouwen van de woning, deze constructies afgebroken (dienen) te worden”.

Anders dan de verzoekende partij in het middel voorhoudt, is de voorwaarde die de vergunbaarheid van de verbouwing afhankelijk stelt van de afbraak van de volgens haar niet-vergunde bijgebouwen, geen voorwaarde die beoogt om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Een vergunningsvoorwaarde mag niet als alternatief voor een herstelmaatregel worden aangewend. De verzoekende partij kan de beoordeling van de inpasbaarheid van de aanvraag niet laten afhangen van de wens om volgens haar wederrechtelijk opgerichte constructies in de onmiddellijke omgeving verwijderd te zien. Zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt, is dat een zaak van handhaving.

De verwerende partij begaat geen onregelmatigheid door de aanvraag te vergunnen zonder de voorwaarde tot afbraak van de niet in de aanvraag begrepen bijgebouwen te behouden. De discussie op welke percelen de bijgebouwen juist staan, doet niet ter zake.

3.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dries STEVENS is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 november 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF