

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0411 van 23 juli 2013  
in de zaak 1112/0787/A/4/0783

In zake: de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dominique MATTHYS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Opgeëistenlaan 8  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 juli 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 10 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 9 januari 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het heropbouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 maart 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dominique MATTHYS die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij.

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

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij op 8 maart 2007 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een woning, gelegen te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Karenberg 5.

Op 26 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) wordt voor dit bouwperceel een nieuwe aanvraag ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, ditmaal voor het herbouwen van de woning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 oktober 2011 tot en met 10 november 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 12 oktober 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw verleent op 21 november 2011 het volgende gunstig advies uit:

“ ...

**Stedenbouwkundige bepalingen voortvloeiend uit de ligging van de aanvraag**

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse ligt het goed in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

...

Overeenstemming met dit plan

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het geestplan i.c. artikel 7 en 8 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

**Art. 4.4.11.**

...

**Art. 4.4.13.**

...

**Art. 4.4.20.**

...

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

- Beschrijving van de aanvraag

...

*De aanvraag betreft het herbouwen van een vrijstaande woning in modernistische stijl. De woning wordt gebouwd op een sokkel, waarvan een bouwlaag (kelder) volledig onder de grond en waarvan een bouwlaag deels bovengronds is, hier is een kelder en garage ingericht. Op het gelijkvloers is een keuken, living, eetkamer en apart toilet ingericht. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en een dressing en een badkamer ingericht. De kroonlijsthoogte bedraagt 9 m, gemeten vanaf het (hoogst gelegen) maaiveld. Aan de voorzijde van de woning wordt aan de sokkel het maaiveld met 75 cm verlaagd om een inrit te creëren met de garage. De gevels worden afgewerkt met witgrijs pleisterwerk en er is voor donkerbruin, houten buitenschrijnwerk geopteerd.*

- Beschrijving van de plaats

...

*Het perceel ligt ten noorden van het centrum van Sint-Pieters-Leeuw, op ong. 1,3 km, aan een weg die uitgaat op Karenberg. De woning is omgeven door landbouwpercelen, in het zuiden bevinden zich enkele eengezinswoningen en zijn bosstructuren aan te treffen.*

...

**Beoordeling van de goede ruimtelijk ordening**

*Deze beoordeling als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:*

*functionele inpasbaarheid: De woonfunctie blijft behouden en het aantal woongelegenheden wordt niet vermeerderd.*

*mobiliteitsimpact: Geen.*

*de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid: Het gebouw wordt vergoot in volume; de oorspronkelijke woning had een volume van 756,60 m<sup>3</sup>, de vergunde situatie bevatte een volume van 999,6 m<sup>3</sup> en het woonvolume van de huidige aanvraag is 986,34 m<sup>3</sup> groot.*

*visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten: Het volume van het hoofdgebouw is kleiner dan 1.000 m<sup>3</sup>. Het bovengronds deel van de sokkel is niet meegerekend. Wanneer dit volume wel meegerekend wordt, bedraagt het totaal volume 1.097 m<sup>3</sup>. daar het geen bewoonbare oppervlakte betreft, wordt dit volume niet in rekening gebracht. Het architecturaal kraketer blijft voldoende behouden. Daar het aantal woongelegenheden niet wordt vermeerderd en daar de oorspronkelijke woning 3 bouwlagen bevatte, is de aanvraag in overeenstemming met de algemeen gangbare en stedenbouwkundig aanvaardbare normen.*

...

**Advies**

*Gunstig*

..."

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 19 december 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

**Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg**

**Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften**

Overwegende dat het goed, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, ligt het goed in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

...

**Overeenstemming met dit plan**

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het geestplan i.c. artikel 7 en 8 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

**Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen**

**Vlaamse Codex ruimtelijke ordening**

**Art. 4.4.11.**

...

**Art. 4.4.13.**

...

**Art. 4.4.20.**

...

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

- de bestaande toestand: Eigendom met restanten van een grotendeels afgebroken woning. Het perceel ligt op een ruime afstand van de kern van de gemeente en geïsoleerd t.o.v. bestaande residentiële bebouwing. De omgeving is kenmerkend door een open agrarische structuur met grote landschappelijke waarde.
- de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen: volledig wegbreken van de restanten van een grotendeels gesloopte woning en herbouwen van een woning met een hedendaagse vormgeving. De nieuwe woning komt op dezelfde plaats als de oorspronkelijke woning. De contouren van de bestaande inplantingszone worden wel vergroot in functie van twee onderliggende kelderniveaus. Er is een verbreding van de sokkel langs de voorgevel en een doortrekking van 5.07m langs de achtergevel, waaroven een open terras komt. De bestemming van beide kelderniveaus is niet aangeduid op de bouwplannen. Boven de kelders komen drie bouwlagen in functie van een eengezinswoning. Het uitzicht van de woning is modernistisch en voorzien van grote raampartijen hoofdzakelijk horizontaal gelijnd. Het geheel wordt afgedekt met een plat dak. Als gevelmateriaal is witgrijze gevelpleister voorzien. Het volume van de nieuwe woning, zonder bovengrondse kelderruimte bedraagt 986.34m<sup>3</sup>. Het totale bouwvolume van de nieuwbouw, bovengrondse kelderruimte inbegrepen bedraagt ± 1250m<sup>3</sup>.

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- functionele inpasbaarheid: De oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning dateert van 08/03/2007; de slopingswerken werden aangevangen op 14/02/2009 (volgens ontwerpnota); sindsdien en meer dan 2 jaar zijn de werken onderbroken. Huidige aanvraag waarvoor op 03/10/2011 een ontvangstbewijs is afgeleverd, is bijgevolg niet binnen de geldigheidstermijn van de initiële vergunning. Het bovengronds volume van de nieuwbouw bedraagt meer dan 1000 m<sup>3</sup>. Er is bijgevolg niet voldaan aan de mogelijkheden om gebruik te maken van de basisrechten voor recent afgebroken zonevreemde woningen. (artikel 4.4.13 en artikel 4.4.20 van de

- Vlaamse Codex ruimtelijke ordening).*
- *mobilitéitsimpact: geen bijkomende verkeersbewegingen*
  - *schaal: door uitgraving van de toegang naar kelderniveau ontstaan visueel 4 bouwlagen; er ontstaat een grote ruimtelijke impact op het omliggend open en landschappelijk waardevol gebied*
  - *ruimtegebruik en bouwdichtheid: residentiële bebouwing binnen een agrarisch gebied met landschappelijke waarde*
  - *visueel-vormelijke elementen: visueel een overdreven aantal bouwlagen waarneembaar*
  - *cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing*
  - *het bodemreliëf: wijziging van het natuurlijk maaiveld door een uitgraving langs de voorgevel voor toegang naar de woning.*

...

### **Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat deze aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw weigert ingevolge het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 9 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 14 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 april 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 mei 2012 beslist de verwerende partij op 10 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### **5.2 Beschrijving van de aanvraag**

*De aanvraag beoogt het nieuw bouwen van een woning. De oorspronkelijke woning is gesloopt, er resten nog enkele kelderruimtes en een klein centraal deeltje bovengronds. Dit zal nog verder gesloopt worden. De nieuwe woning wordt voorzien op dezelfde plaats.*

*Er wordt een grote kelder gebouwd van twee niveaus tot op een diepte van -5.65 ten opzichte van de nulpas en dit over een oppervlakte van 13.94m op 24.18m of 337m<sup>2</sup>, een volume van ±1904m<sup>3</sup>. Het gebouw wordt uitgerust met één grotere lift die de ondergrondse verdiepingen bedient en aan de trappenhal is er een personenlift die toegang geeft tot zowel de twee kelderniveaus als de drie bovenliggende niveaus.*

*Het terrein heeft een lichte helling van zuid naar noord. Het eerste kelderniveau (-3.05) heeft aan zuidzijde een toegang tot de garage. Hiertoe is er een uitgraving nodig van 0.75m. Aan noordzijde zijn beide kelderverdiepingen volledig ondergronds.*

*De gelijkvloerse verdieping sluit langs de noordzijde aan op het bestaande maaiveld waar een terras wordt aangebracht. Ook aan de zuidzijde is een groot terras boven de kelders gepland. De grondoppervlakte van de woning zelf op de benedenverdieping bedraagt 11.76m op 13.94m. Deze bouwlaag bevat een leefruimte met open keuken en*

*een inkomhal met trap, lift, vestiaire en een toilet.*

*De eerste verdieping wordt ingericht met drie slaapkamers, een badkamer en een bureau. De tweede verdieping voorziet één slaapkamer met badkamer. De oppervlakte van elke verdieping verkleint telkens. Op elke verdieping wordt in ruime terrassen voorzien.*

### 5.3 Beschrijving van de plaats

*Het goed betreft een ruim achtergelegen perceel dat via een toegangsweg uitgaat op de straat Karenberg ten noordoosten van de dorpskern van Sint-Pieters-Leeuw. De onmiddellijke omgeving is open en landelijk met verspreid nog enige bebouwing.*

*Helemaal aan de westzijde, op de rand van het terrein, staat een gebouw gedeeltelijk op een apart kadastraal perceel. Hierover wordt geen verdere informatie gegeven. Een luchtfoto doet vermoeden dat het hier om een woning gaat met een oppervlakte van benaderend 8.00m bij  $\pm 25.00m$  of  $\pm 200m^2$ . Op het inplantingsplan staat enkel een bijgebouw opgetekend van  $\pm 60.00m^2$  op deze plaats.*

...

### 5.7 Beoordeling

*a) Vooreerst dient nagegaan te worden of de aanvraag tot wijziging van een verbouwing met uitbreiding tot herbouw tijdig werd aangevraagd. Artikel 4.4.20. §1 vermeldt het volgende:*

*De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:*

- voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw;*
- de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.*

*Omtrent de geldingsduur van een stedenbouwkundige vergunning stelt artikel 4.6.2. §1 het volgende:*

*Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

- de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;*
- de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;*
- de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.*

*De voorliggende aanvraag tot herbouw werd ingediend op 26 september 2009 zoals wordt vermeld op het ontvangstbewijs. Op dat moment werd voldaan aan de drie voorwaarden van artikel 4.6.2. §1. Meer bepaald werd de stedenbouwkundige vergunning tot verbouwing en uitbreiding van de woning verleend door de deputatie op 8 maart 2007. Op 14 februari 2009 zijn de werken gestart, nog binnen de twee jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. Op 26 september 2009 zijn de werken nog geen twee jaar onderbroken, aldus is voldaan aan de tweede voorwaarde. Op dat moment is de derde voorwaarde niet aan de orde (winddichtheid) gezien de termijn van 3 jaar nog niet was verstreken.*

*Er mag gesteld worden dat de gewijzigde aanvraag van verbouwing met uitbreiding tot*

*herbouw tijdig werd ingediend.*

*b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag betreft het nieuw oprichten van een woning met grote terrassen. Er zal een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaats vinden. De verhardingen rond de woning zijn volgens het ingediende plan volledig waterdoorlatend en dienen niet mee in rekening gebracht te worden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordening. Er wordt een regenwaterput van 20.000 liter voorzien met recuperatie en een aansluiting van de overloop tot een bezinkput.*

*Er is geen aansluiting op openbare riolering voorzien. De ingevulde aanstijplijst bevindt zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordening omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.*

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het herbouwen van een woning in combinatie met een uitbreiding is niet verenigbaar met de planologische bestemmingsvoorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, meer bepaald artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

*d) Artikelen 4.4.10. tot 4.4.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening behandelen de basisrechten voor zonevreemde constructies. Deze artikelen zijn van toepassing voor aanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000m<sup>3</sup>.*

*De aanvraag heeft betrekking op een oorspronkelijk bestaande vergunde niet verkrotte woning, volgens de bijgevoegde plannen blijft één woongelegenheid behouden.*

*Artikel 4.1.1. geeft de definities in het kader van het vergunningenbeleid. Het begrip bouwvolume wordt als volgt omschreven:*

*Het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.*

*In deze definitie wordt ervan uitgegaan dat de ondergrondse ruimte zich beperkt onder de woning, waar het gebouw of de constructie zich bevindt. Onder deze voorwaarde dient de gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw niet meegeteld te worden bij*

*de berekening van het bruto-bouwwolume wanneer het geen woonfuncties herbergt.*

*De hier voorliggende uitbreiding van kelderruimten met een tweede ondergrondse verdieping kan niet aanzien worden als 'de gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw'. Het volume van de kelderverdieping bedraagt benaderend 1900m<sup>3</sup>. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte. Het betreft hier een werkelijke uitbreiding, los van de eigenlijke woning onder de naastgelegen terrassen met een groot volume en twee volwaardige verdiepingen. Het is niet de bedoeling geweest van de wetgever om ondergrondse uitbreidingen aan een zonevreemde woning of zonevreemd gebouw toe te laten omdat deze niet zouden meegerekend hoeven te worden bij het maximaal bepaalde bouwwolume.*

*Volgens de bijgevoegde nota bedraagt het volume van de woning 986.34m<sup>3</sup>. Dit volume werd gerekend vanaf de gelijkvloerse verdieping. Minstens het gedeelte van de kelderverdieping dat feitelijk nog boven het maaiveld gelegen is, rekening houdend met het nieuwe maaiveld, dient meegerekend te worden in de berekening. Dit volume bedraagt benaderend 280m<sup>3</sup>. Het maximaal toegelaten bruto bouwwolume wordt overschreden.*

*Bijkomend kan worden vermeld dat een mogelijk stabiliteitsprobleem van ondergrond op een andere manier kan opgelost worden dan het voorzien van een bijkomende volwaardige kelderverdieping. Hiervoor bestaan nog andere technische oplossingen zonder dat ook effectief een bijkomend bouwwolume moet gecreëerd worden. Het voorzien van paalfunderingen is een mogelijkheid. Een onderkeldering van twee niveaus onder een buitenterras op de gelijkvloerse verdieping is evenmin een noodzaak.*

*De aanvraag is in strijd met artikel 4.4.15. aangezien het een werkelijke uitbreiding betreft naast de woning die wordt herbouwd en deze ruimten niet als de gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw kunnen aanzien worden. Het bouwwolume overschrijdt het maximaal toegelaten volume van 1.000m<sup>3</sup>.*

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

- de aanvraag is in strijd met artikel 4.4.15.; de kelderverdieping die wordt voorzien is een werkelijke uitbreiding ten opzichte van de oorspronkelijke woning; deze ruimten kunnen niet als de gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw aanzien worden; het bouwwolume overschrijdt het maximaal toegelaten volume van 1.000m<sup>3</sup>.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 31 mei 2012. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 16 juli 2012, is tijdig.



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

De verzoekende partij heeft een afschrift van haar actueel geldende statuten, van de akte van aanstelling van haar organen en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij het verzoekschrift gevoegd.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.13, 4.4.15 en 4.1.1, 2° VCRO, van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*De invulling die in de bestreden beslissing wordt gegeven aan de beperking van het bouwvolume tot maximum 1.000 m<sup>3</sup>, beschreven in de artikelen 4.4.13 en 4.4.15 VCRO is niet in overeenstemming te brengen met de definitie, zoals deze is opgenomen in artikel 4.1.1 VCRO, en de motivering die daaromtrent in het bestreden besluit staat te lezen is noch draagkrachtig, nog materieel correct, wat dus een schending inhoudt van de materiële motiveringsplicht en zodoende tot nietigverklaring van het bestreden besluit moet leiden.*

*Inderdaad, nergens staat in artikel 4.1.1 VCRO te lezen dat ervan mag worden uitgegaan dat de ondergrondse ruimte zich beperkt onder de woning waar het gebouw of de constructie zich bevindt.*

*Door in het bestreden besluit dit uitgangspunt te hanteren, voegt de verwerende partij een dimensie toe aan de inhoud van de definitie van het begrip ‘bouwvolume’ van artikel 4.1.1, 2° VCRO, die in de tekst niet te lezen staat.*

*Het zal steeds aan de beoordelende overheid toekomen om in concreto te onderzoeken of de geplande onderkeldering kan worden aanzien en aanvaard als een “gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld” (dit zijn de exacte bewoordingen van de definitie van artikel 4.1.1, 2° VCRO), doch het kan noch mag zo zijn dat deze overheid in abstracto zou mogen oordelen tegen het licht van wat verwerende partij heeft geschreven, met name het criterium “onder de woning waar het gebouw of de constructie zich bevindt”.*

*Dit laatste is nochtans wat verwerende heeft gedaan, in weerwil van de houding die zij desbetreffend aannam toen de vergunning van 8 maart 2007 werd afgeleverd.*

Immers, ook bij voormelde vergunningsaanvraag werd in een ruime onderkeldering voorzien die, indien het volume ervan was meegerekend, ertoe zou hebben geleid dat de grens van 1.000 m<sup>3</sup> ruimschoots zou worden overschreden.

Reeds in haar beroep voor de deputatie liet verzoekende partij gelden dat er helemaal geen nieuwe visueel zichtbare bouwlaag aan het gebouw werd toegevoegd. Er zijn steeds vier visueel zichtbare bouwlagen geweest, waarvan één half-ondergrondse, en het enige wat nieuw werd toegevoegd is een volledig ondergrondse kelder, die uitsluitend om technische stabiliteitsredenen moest worden uitgevoerd. De kelders zijn overigens **(en dit is in tegenstelling tot het door de bestreden beslissing gehanteerd criterium wél van belang voor de berekening van de m<sup>3</sup>-voorwaarde, want in overeenstemming met de tekst van artikel 4.1.1, 2° VCRO)** niet dienstig als woonruimtes maar uitsluitend als berging, stookruimtes en autoberging.

Anders gezegd, hetgeen in de bestreden besluit wordt toegevoegd aan het volume, diende daar uit te zijn weggelaten, omdat het gaat over “de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld”. Het was een noodzakelijke ingreep die uitsluitend werd uitgevoerd omwille van de noodwendigheden van de stabiliteit, en wanneer voor de techniek van de kelders werd gekozen veeleer dan voor andere technieken, is de reden hiervoor niet dat daarmee de realisatie van aanvullende woonruimtes werd beoogd, maar uitsluitend dat de onderkeldering als de technisch meest adequate en zekere methode werd beschouwd.

Het kan dan wel mogelijks zo zijn (verzoekende partij en haar technische deskundige stellen daar wel zeer technische vragen bij) dat andere technieken, zoals paalfundering, voor het onmiskenbare technische probleem van stabiliteit een oplossing zouden hebben kunnen bieden – **ofschoon deze affirmatie door geen enkele technisch onderbouwde redenering wordt gestaafd, wat op zich al evenzeer een inbreuk uitmaakt op de materiële motiveringsplicht** – het feit is dat de wijze waarop de ondersteunende stabiliteit werd bekomen, met name door het aanbrengen van grote kelderruimtes, niet van doen heeft met het uitbreiden of toevoegen van woonruimtes. Verwerende partij geeft trouwens zelf toe dat als “gewone kelder” wél in aanmerking kunnen worden genomen “bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte”. Welnu, verzoekster heeft duidelijk te kennen gegeven dat het niet haar bedoeling was om deze ruimtes voor bewoning te bestemmen, zodat niets eraan in de weg zou hebben gestaan dat verwerende partij, gebruik makend van de bevoegdheid die artikel 4.2.19 VCRO haar biedt, daaromtrent een voorwaarde aan de afgeleverd vergunning zou hebben verbonden. Dit zal verder worden toegelicht in het tweede middel hieronder.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij stelt in haar eerste middel dat de bestreden beslissing de aangevoerde bepalingen en beginselen schendt o.w.v. de gehanteerde definitie van het begrip 'bouwwolume'.

Deze argumentatie kan echter niet worden bijgetreden.

Artikel 4.1.1. VCRO omvat de definities in het kader van het vergunningenbeleid. Het begrip bouwwolume wordt als volgt omschreven:

**Art. 4.1.1., 2° VCRO:** Het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse

*aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.*

*Voor zover als nodig kan ter verduidelijking worden verwezen naar de memorie van toelichting bij de VCRO, die stelt:*

*262. De term “bouwwolume” verwijst naar het bruto-bouwwolume van een constructie. Het brutobouwwolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak (exclusief open dakoversteken en schouwen), te vertrekken van het maaiveld.*

*263. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van de constructie betreft. Als gewone kelder van een woongebouw geldt bvb. een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte; wanneer ondergrondse ruimtes echter woonfuncties herbergen, dienen deze wél meegerekend te worden, net als bvb. een (deels of geheel) in de grond ingewerkte garage. (Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnrs. 262-263)*

*Voor de berekening van het bouwwolume wordt m.a.w. gesteld dat een kelderruimte niet in rekening moet worden gebracht bij de berekening van het bouwwolume op voorwaarde dat het een 'gebruikelijke onderkeldering' betreft. Als een gebruikelijke kelderruimte worden beschouwd: een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte. Een (deels of geheel) in de grond ingewerkte garage moet wel in rekening worden gebracht bij de berekening van het bouwwolume.*

*In casu kan geenszins gesproken worden van een gebruikelijke kelderruimte zoals bedoeld door de decreetgever. De aanvraag voorziet in twee kelderruimtes van 24,18m op 13.94m. In totaal bedraagt de kelderruimte om en bij de 1900m<sup>3</sup> terwijl het woninggedeelte een volume heeft van 986.34m<sup>3</sup>. Aldus wordt een kelderruimte beoogt die het dubbele volume heeft van het woongedeelte. Dergelijke kelder kan geenszins beschouwd worden als een gebruikelijke onderkeldering.*

*Verwerende partij wijst er op dat de Raad van State in het verleden reeds heeft geoordeeld dat zelfs een kelderruimte van 719m<sup>3</sup> geenszins kan beschouwd worden als een gebruikelijke onderkeldering.*

*De verwerende partij heeft voorts terecht kunnen oordelen dat het deel van de kelderruimte onder het maaiveld bij het maximum bouwwolume niet wordt meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, vindt deze interpretatie niet enkel steun in een administratieve praktijk, doch evenzeer in de voorbereidende werkzaamheden bij het decreet (Parl. St. VI. Parl. 2002-03, nr. 1800/5, 18).*

*De verwerende partij heeft ten slotte in redelijkheid geoordeeld dat de kwestieuze kelderbergplaatsen, die een totaal volume van 719 m<sup>3</sup> omvatten en “een werkelijke uitbreiding naast de woning met een groot volume” betreffen, niet als “de gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw” kunnen worden beschouwd, dat zij binnen het maximum bouwwolume dienen te worden begrepen, en dat niet aan de door artikel 145bis, §1, eerste lid, 6/ DRO, gestelde voorwaarde betreffende het maximaal toegelaten bouwwolume is voldaan. (R.v.St., n.v. Thewis & Van de Pol, nr. 197.344 van 27 oktober 2009)*

*De kelderruimte waarvoor in casu een vergunning wordt gevraagd heeft een volume dat meer dan twee keer zo groot is dan de kelder waarvan de Raad van State reeds*

*oordeelde dat zij niet kan beschouwd worden als een gebruikelijke onderkeldering. Bovendien is het volume van de kelderruimte op zich ook meer dan het dubbele van de voorziene woonruimte. Ieder redelijk persoon zal de deputatie bijtreden in haar oordeel dat wat wordt voorgesteld geenszins kan beschouwd worden als een gebruikelijke onderkeldering, zelfs los van het feit dat ze niet beperkt is tot de ruimte onder het woonhuis.*

*De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geenszins geschonden.*

*Het middel dient als ongegrond te worden afgewezen.*

*...*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

*“ ...*

*Verzoekster herhaalt en bevestigt de inhoud van haar verzoekschrift.*

*Zij vindt in de nota voor de verwerende partij geen antwoord op wat zij heeft aangevoerd, met name dat in de aangevochten beslissing niet terug te vinden is op welke wettelijke of reglementaire tekst verweester zich steunt om de kelderruimte, opgenomen in het onderhavige ontwerp, te aanzien als een ‘on’gebruikelijke kelderruimte.*

*Verweester schijnt te willen redeneren in absolute cijfers, en voert te dien einde zelfs een arrest van de Raad van State aan (arrest nr. 197.344 van 27 oktober 2009) om te stellen dat hierin een volume van 719 m<sup>3</sup> “geenszins” kan beschouwd worden als een gebruikelijke onderkeldering. Hierop voortgaande besluit verweester dat het volume van de kelderruimtes van het gebouw van verzoekster om en bij de 1.900 m<sup>3</sup> vertegenwoordigt, en dus a fortiori als “niet gebruikelijk” moet worden aanzien.*

*Deze redenering, die los staat van iedere toets aan de concrete realiteit van het voorliggende bouwplan, is natuurlijk niet aanvaardbaar.*

*Uitgangspunt is immers artikel 4.1.1., 2° VCRO en de vraag wat in concreto kan en mag worden aanzien als “het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld”. Hierbij kan de memorie van toelichting bij de VCRO, zoals door verwerende partij in haar nota geciteerd, inderdaad als leidraad dienen, voor zover deze memorie evenwel correct en volledig wordt gelezen en geïnterpreteerd. Daarin leest men immers: “263. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van de constructie betreft. (...) wanneer ondergrondse ruimtes echter woonfuncties herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden (...).”*

*Een definitie van de term ‘gebruikelijk’ treft men in de decreetstekst en in de toelichting niet aan, wel een omschrijving die de geest weergeeft van wat wordt bedoeld.*

*Welnu, deze geest is niet dat een verhouding moet worden gemaakt tussen het volume van de kelder en dit van de woonruimtes, maar wel dat moet worden gekeken naar de functionele realiteit, met name of de kelderruimte is ontworpen als toegevoegde woonruimte of alleen maar de ‘gewone’ functie van kelder heeft.*

*In dezen heeft verzoekende partij steeds betoogd dat de kelders op die wijze moesten worden uitgewerkt omwille van de stabiliteit van het gebouw, en dat het geenszins in de bedoeling van verzoekster ligt om deze als aanvullende woonruimtes aan te wenden. Dat deze kelderruimtes qua volume twee maal groter zijn dan het woongedeelte is dus*

*uitsluitend daaraan toe te schrijven, en voor zoveel als nodig herhaalt verzoekster nogmaals letterlijk wat zij op blz.6 van haar verzoekschrift tot nietigverklaring schreef:*

*“Voor de goede orde, en ter vermijding van misverstanden daaromtrent, bracht verzoekster nogmaals onder de aandacht van de bestendige deputatie dat er helemaal geen nieuwe visueel zichtbare bouwlaag aan het gebouw werd toegevoegd. Er zijn steeds vier visueel zichtbare bouwlagen, waarvan één half-ondergrondse ingegraven in de helling van het terrein, geweest, en het enige wat nieuw werd toegevoegd is een volledig ondergrondse kelder, die uitsluitend om technische stabiliteitsredenen moest worden uitgevoerd. De kelders zijn overigens (en dit is van belang voor de berekening van de m3-voorwaarde) niet dienstig als woonruimtes maar uitsluitend als berging, stookruimtes en autoberging”.*

*Verzoekster kan zich niet van de indruk ontdoen dat deze materiële gegevens onvoldoende door de deputatie werden onder ogen genomen, omdat quasi alle aandacht is gegaan naar het ten onrechte opgeworpen probleem van de beweerde problematiek van de termijnoverschrijding.  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag betrekking heeft op het herbouwen van een zonevreemde woning.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het bouwperceel een lichte helling heeft van zuid naar noord. Het aangevraagde ontwerp voorziet in een kelder in twee verdiepingen met een volume van ongeveer 1900 m<sup>3</sup>. Aan de noordzijde zijn beide verdiepingen van de kelder volledig ondergronds. Het eerste kelderniveau heeft aan de zuidzijde een toegang tot een garage. Twee liften bedienen de kelderverdiepingen, een grotere lift en een personenlift. Die laatste biedt tevens toegang tot de bovenliggende verdiepingen.

Ook deze gegevens worden niet betwist.

2.

De verzoekende partij stelt in het eerste middel in essentie dat de kelders in het aangevraagde “de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld” betreffen, dat de kelders niet dienstig zijn als woonruimtes maar uitsluitend als berging, stookruimtes en autoberging en een noodzakelijke stabiliteitsfunctie hebben. De verzoekende partij bekritiseert de motieven van de bestreden beslissing daar waar de verwerende partij tot de conclusie komt dat de kelderruimte in het aangevraagde niet kan beschouwd worden als een “gebruikelijke onderkeldering”.

3.

Artikel 4.4.13 VCRO, § 1 luidt als volgt:

*“§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>.”*

Uit deze bepaling volgt dat het bouwvolume van een te herbouwen zonevreemde woning niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>3</sup>.

Artikel 4.1.1, 2° VCRO bepaalt dat onder “bouwvolume” wordt verstaan:

*“het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld;”*

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt “gebruikelijke onderkeldering” verder toegelicht als volgt (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, 1, 85):

*“Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van de constructie betreft. Als gewone kelder van een woongebouw geldt bvb. een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte; wanneer ondergrondse ruimtes echter woonfuncties herbergen, dienen deze wél meegerekend te worden, net als bvb. een (deels of geheel) in de grond ingewerkte garage.”*

3.

In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij in het onderdeel “5.2 Beschrijving van de aanvraag” een gedetailleerde omschrijving van de voorziene kelderruimte in het aangevraagde, waarbij ze onder meer vaststelt dat de voorziene kelder twee verdiepingen telt en een volume heeft van ongeveer 1.900 m<sup>3</sup>.

Onder “5.7 Beoordeling” overweegt de verwerende partij dat de uitbreiding van kelderruimte met een tweede ondergrondse verdieping niet kan beschouwd worden als de gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw, dat het volume ongeveer 1.900 m<sup>3</sup> bedraagt, dat het een werkelijke uitbreiding betreft los van de eigenlijke woning onder de naastgelegen terrassen met een groot volume en twee volwaardige verdiepingen, dat het volume van de woning 986,34 m<sup>3</sup> bedraagt en dat minstens het gedeelte van de kelderverdieping dat feitelijk nog boven het maaiveld gelegen is (280 m<sup>3</sup>) – rekening houdend met het nieuwe maaiveld – dient meegerekend te worden in berekening.

De verwerende partij overweegt “bijkomend” dat een stabiliteitsprobleem een andere oplossing kan krijgen dan het voorzien van een “bijkomende volwaardige kelderverdieping”.

De conclusie van de verwerende partij is dat het bouwvolume van het aangevraagde het maximaal toegelaten volume van 1.000 m<sup>3</sup>, overschrijdt.

4.

Uit de bespreking onder het vorige randnummer blijkt dat de verwerende partij op een concrete en zorgvuldige wijze de aanvraag van de verzoekende partij heeft beoordeeld. Uit de “beschrijving” van de voorziene kelderruimte en de overwegingen onder de “beoordeling” blijkt dat de verwerende partij in redelijkheid tot de conclusie is gekomen dat een kelder met twee verdiepingen, met een volume van 1.900 m<sup>3</sup>, dat gedeeltelijk bovengronds is gelegen, niet kan beschouwd worden als een “gebruikelijke onderkeldering”.

Het gegeven dat de voorziene kelders in het aangevraagde een stabiliteitsfunctie zouden hebben, doet geen afbreuk aan de voorgaande vaststelling. Er is aan de Raad geen bepaling bekend die zou toelaten af te wijken van de hiervoor aangehaalde bepalingen in de mate dat een kelderruimte een “noodzakelijke stabiliteitsfunctie” zou hebben.

Ook de omstandigheid dat de verwerende partij over een vorige aanvraag anders zou hebben geoordeeld, doet aan het voorgaande geen afbreuk. De verwerende partij stelt overigens in haar antwoordnota dat de thans voorziene kelderruimte in vergelijking met de bedoelde vorige aanvraag “tweemaal zo groot is”, hetgeen door de verzoekende partij niet wordt ontkend in de memorie van wederantwoord.

5.

Het eerste middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.19 VCRO, van het redelijkheidsbeginsel, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“..."*

*Verzoekende partij heeft reeds hierboven uiteengezet dat niets eraan in de weg stond dat verwerende partij, gebruik makend van de bevoegdheid die haar door artikel 4.2.19 VCRO wordt verleend, aan de aflevering van een vergunning voorwaarden zou hebben verbonden.*

*De redelijkheid en de zorgvuldigheid, die als plichten op verwerende partij rusten, hadden haar zelfs, gelet op de door haar gehuldigde (en door verzoekster betwiste, zoals blijkt uit de uiteenzetting van het eerste middel) visie op de berekeningswijze van het bouwvolume, tot het opleggen van voorwaarden moeten verplichten.*

*Deze voorwaarden hadden bijvoorbeeld kunnen zijn het verbod om de kelderruimtes voor andere doeleinden te bestemmen dan berging, wachtruimte, stookruimte of wat dan ook, en met expliciete uitsluiting van daadwerkelijke bewoningsbestemming, of nog de reductie van de door kelders ondersteunde terrassen (wat dan uiteraard technisch zou moeten zijn bekeken en onderzocht op de haalbaarheid qua stabiliteit van het ganse gebouw).*

*Wanneer verwerende partij destijds in hoger beroep, bij de aflevering van de vergunning van 8 maart 2007, met betrekking tot de onderkeldering een principieel standpunt innam, is het logisch dat verzoekende partij nadien in dezelfde logica op zoek is gegaan naar een oplossing om het stabiliteitsprobleem dat haar intussen voor moeilijkheden had geplaatst te kunnen opvangen. Op die manier werden, in volle vertrouwen en rekening houdend met de visie die destijds door de bestedende deputatie werd gehuldigd, de kelders geconcipieerd.*

*Door te handelen zoals zij thans heeft gedaan schond verwerende partij ook het rechtszekerheidsbeginsel, dat inhoudt dat een overheid de een bepaalde beslissing in het vooruitzicht stelt, die beslissing effectief ook moet nemen, ook al is zij daar wettelijk niet*

toe gehouden, wanneer een particulier op grond van de in het vooruitzicht gestelde beslissing zelf reeds bepaalde beslissingen nam.

*De chronologie van de feiten toont immers aan dat verzoekster in haar rechtmatige verwachtingen werd verschalkt: nadat zij tot de bevinding was gekomen dat de uitvoering van de vergunning van 8 maart 2007 op zware en zelfs onoverkomelijke stabiliteitsproblemen stuitte, heeft zij gepoogd van in overleg met de diensten van de bevoegde stedenbouwkundige ambtenaar tot een aanvaardbare oplossing te komen. In de plaats van daarin medewerking te ondervinden, heeft verzoekster alleen maar discussies ontmoet die handelen over de zo beweerde termijnoverschrijding (waarvan inmiddels ontegensprekelijk vaststaat dat het door de overheid daaromtrent ingenomen standpunt steun vond in een materiële vergissing).*

*Resultaat van dit alles was dat verzoekster noch de tijd nog de mogelijkheden kreeg geboden om in overleg met de bevoegde overheid haar plannen op te stellen, en dat zij dus noodgedwongen, in de rug geduwd door de tijd een concept heeft uitgewerkt waarvan zij in vertrouwen mocht verwachten dat het zou worden aanvaard, vermits het volledig in de lijn lag van wat reeds in 2007 tot een gunstige beslissing had geleid.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Verzoekende partij stelt in haar tweede middel dat de bestreden beslissing de aangevoerde bepalingen en beginselen schendt doordat de deputatie de aanvraag weigert i.p.v. voorwaarden op te leggen.*

*Deze argumentatie kan niet worden bijgetreden.*

*Overeenkomstig artikel 4.2.19 VCRO kunnen voorwaarden slechts onder bepaalde omstandigheden worden opgelegd.*

*...*

*Voorwaarden moeten in de eerste plaats dus voldoende precies zijn. Dit houdt onder meer in dat zij de aanvrager van de vergunning niet kunnen toelaten om de aanvraag naar goeddunken aan te passen. Evenmin kunnen zij de begunstigde van de vergunning enige beoordelingsruimte laten. Zowel de decreetgever als de Raad van State zijn formeel: voorwaarden m.b.t. de bestemming zijn onvoldoende precies. (Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnr. 373 - 374; R.v.St., nr. 54.774, 31 juli 1995)*

*"373. Omtrent de invulling van deze voorwaarden is een vast contentieux gegroeid, waarvan de essentialia omwille van de legistische transparantie decretaal worden verankerd.*

*374. Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn. Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten.*

*Een vergunningsvoorwaarde dewelke inhield dat maatregelen getroffen moesten worden om te verzekeren dat een gebouw een agrarische bestemming zou behouden, werd door de Raad van State bvb. als onvoldoende precies beoordeeld, aangezien het allermint duidelijk was welke concrete ingrepen daartoe dienden te gebeuren en welke controlemogelijkheid de overheid over het vervullen van die "voorwaarde" kon uitoefenen."*



*In casu kan dus geenszins als voorwaarde worden opgelegd om het gebruik van de kelderruimtes te beperken tot berging of stookruimte. Dergelijke voorwaarde is onvoldoende precies en zou bijgevolg strijdig zijn met artikel 4.2.19. VCRO.*

*Bovendien behoort het tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de deputatie om te oordelen of de aanvraag vergunbaar is onder voorwaarden of dat de vergunning moet geweigerd worden. Daarbij hoeft zij de motieven voor haar beslissing niet te motiveren. Het volstaat dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen de beslissing is verantwoord. (R.v.St., d'Udekem d'Acoz, nr. 207.387 van 16 september 2010; R.v.St., Ghysbrechts, nr. 198.962 van 15 december 2009; A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium N.V., 2009, 1277p.)*

*Verzoekende partij klaagt er zich tot slot over dat het rechtszekerheidsbeginsel zou geschonden zijn doordat de deputatie vandaag weigert wat zij, volgens verzoekende partij, in 2007 wel zou vergund hebben.*

*Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtszoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien. Verder moet de bestuurde kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Via een besluit verleende rechten mogen niet abrupt of lichtvaardig in zijn nadeel wordt gewijzigd of ingetrokken.*

*Dit is in casu geenszins het geval. De rechten verleend door de vergunning van 8 maart 2007 zijn intussen vervallen overeenkomstig hetgeen is bepaald in artikel 4.6.2., §1 VCRO, hetgeen door verzoekende partij overigens niet ten gronde wordt betwist.*

*Bovendien toont een onderzoek van de feiten aan dat de kelders die in 2007 werden vergund, geenszins te vergelijken zijn met wat verzoekende partij vandaag ter vergunning voorlegt.*

*Destijds was er maar sprake van één kelderverdieping die beperkt was tot de oppervlakte van het gebouw (Zie: Deel VI van het administratief dossier). Vandaag wenst verzoekende partij een kelder vergund te zien die meer dan tweemaal zo groot is. Op geen enkel moment heeft verzoekende partij op grond van de vergunning van 8 maart 2007 aanspraak kunnen maken op het recht om een kelder van dergelijke omvang te realiseren. Uw Raad kan dit ook zelf vaststellen op grond van het plan van de kelder die werd vergund op 8 maart 2007, die verwerende partij bij deze antwoordnota voegt als Deel VI van het administratief dossier.*

*Verzoekende partij kan dan ook niet op geloofwaardige wijze voorhouden dat het rechtszekerheidsbeginsel is geschonden.*

*...*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

*“...*

*Waarom verwerende partij bijvoorbeeld het niet bewonen van de kelderruimtes niet zou hebben kunnen opleggen als voorwaarde in de zin van artikel 4.2.19 VCRO, wordt in de verweernota helemaal niet op voldoening gevende wijze aannemelijk gemaakt. Het is voor verzoekster immers verre van duidelijk waarom een dergelijke voorwaarde in de*

ogen van verweerster onvoldoende precies zou zijn. Trouwens, niets stond eraan in de weg om – indien verwerende partij dit werkelijk had gewild – deze voorwaarde nog concreter en nauwkeuriger te omschrijven.

Verzoekster heeft zich in haar verzoekschrift tot nietigverklaring trouwens niet beperkt tot het aanreiken van één enkele voorwaarde, en had het ook over de mogelijkheid om bijvoorbeeld een alternatief aan te reiken om de door kelders ondersteunde terrassen te reduceren (“wat dan uiteraard technisch zou moeten zijn bekeken en onderzocht op de haalbaarheid qua stabiliteit van het ganse gebouw”).

Op dit alles antwoordt verweerster bovendien dat deze aangehaalde kwestie valt onder haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid, en dat aan de motiveringsplicht is voldaan wanneer ze in haar beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen de beslissing is verantwoord. Zij vergeet hier evenwel aan toe te voegen dat iedere discretionaire beoordelingsmacht begrensd is door de algemene beginselen van redelijkheid en zorgvuldigheid, en dat uitgerekend op dat niveau de aangevochten beslissing in de fout is gegaan.

Verwerende partij wist wat zich in het verleden had voorgedaan, wist hoe het kwam dat de eerder door de deputatie verleende vergunning geen uitvoering kon krijgen, was zich er dus ook van bewust dat verzoekster een stabiliteitsprobleem diende op te lossen en dat zij zich daaromtrent zeer correct had gedragen. Verzoekster heeft niet geopteerd voor het ‘fait accompli’, maar heeft de werken stopgezet en een nieuw plan ingediend, binnen de voor haar beschikbare termijn, in de hoop dat de overheid in redelijkheid en zorgvuldigheid acht zou slaan op de concrete problematiek waarmee verzoekster werd geconfronteerd.

Eerder dan met verzoekster hierover in gesprek te gaan, heeft verwerende partij een debat naast de kwestie gevoerd over een door haar fout gecalculeerde termijn, om dan uiteindelijk kortweg de échte problematiek op grond van enkele stereotiepe veralgemeningen van de tafel te vegen.

Daarin schuilt volgens verzoekster de onredelijkheid en de onzorgvuldigheid van verwerende partij, die dan nog in haar verweernota de verwijzing van verzoekster naar de vergunning van 2007 afdoet als irrelevant omdat er toen sprake was van een kelderverdieping die de helft zo groot was als deze waar het huidige geschil over gaat. Ook in dat opzicht gaat de redenering van verwerende partij niet op: de verwijzing van verzoekster naar de vergunning van 2007 toont alleen maar aan dat ook dan reeds een kelder werd aanvaard die qua volume buiten proportie was, en dit om technische redenen. Toen bleek dat de werken, uitgevoerd conform deze vergunning, onverwachte stabiliteitsproblemen opleverden, moest naar een alternatief worden gezocht, en in dat opzicht stelde de overheid zich helemaal niet meer in dezelfde lijn op als voorheen.  
...

#### Beoordeling door de Raad

##### 1.

De verzoekende partij zet in essentie uiteen dat de zorgvuldigheid en redelijkheid de verwerende partij er toe had moeten brengen om een vergunning te verlenen onder voorwaarden en dat de verwerende partij het rechtszekerheidsbeginsel heeft geschonden, waarbij de verzoekende partij andermaal verwijst naar de vergunningsbeslissing van 8 maart 2007, waarin de verwerende partij met betrekking tot de onderkeldering een principiële standpunt zou hebben ingenomen.

2.

Bij de bespreking van het eerste middel is reeds vastgesteld dat de vergunningsbeslissing met betrekking tot de vorige aanvraag van de verzoekende partij geen afbreuk doet aan de vaststelling dat de verwerende partij in redelijkheid tot de conclusie kon komen dat de voorziene onderkeldering in het thans aangevraagde niet kan beschouwd worden als een “gebruikelijke onderkeldering”.

3.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing vastgesteld dat het aangevraagde het maximaal toegelaten volume overschrijdt.

Het opleggen van “voorwaarden” om het aangevraagde te doen beantwoorden aan het maximaal toegelaten volume van 1.000 m<sup>3</sup>, zou de vergunningsverlenende overheid nopen tot het beoordelen van een alternatieve aanvraag. Nog los van de vraag of het door de verzoekende partij aangevraagde zich leent tot een gedeeltelijke wijziging van het volume, betreft het onderzoek daarvan ontegensprekelijk het onderzoeken een alternatieve aanvraag, hetgeen echter niet de taak is van de vergunningsverlenende overheid.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij een verbod had kunnen opleggen naar gebruik van de voorziene kelderruimten, dient vastgesteld te worden dat dit geen soelaas kon brengen voor de vaststelling in de bestreden beslissing dat de aangevraagde kelders niet kunnen beschouwd worden als “gebruikelijke onderkeldering”. Uit de overwegingen in het bestreden besluit blijkt immers dat deze vaststelling voornamelijk of minstens mede steunt op het voorziene volume van de aangevraagde kelders.

4.

Het tweede middel is ongegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 23 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ