

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1617/0345 van 29 november 2016  
in de zaak 1314/0087/A/1/0075

*In zake:* de nv **CAJEDEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan VAN WALLEGHEM  
kantoor houdende te 8980 Zonnebeke, Ieperstraat 176  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 oktober 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 22 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de leidend ambtenaar van het departement Ruimte Vlaanderen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 8 april 2014 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de uitbreiding van het privé-gedeelte van een zonevreemde woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8906 Elverdinge (Ieper), Elzendammestraat 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummer 0030T.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 januari 2015, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris VAN WALLEGHEM, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

Op 29 november 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van het privé-gedeelte van een zonevreemde woning”*.

De aanvraag beoogt de uitbreiding van een zonevreemde woning met een gaanderij vanaf de bestaande leefruimte naar een nieuw volume aan de westelijke zijde van het gebouw.

De uitbreiding omvat een grote leefruimte met zithoek, eethoek, keuken en TV-hoek, een bureel, een berging, een badkamer, een WC en een dubbele garage.

De aanvraag beoogt eveneens de omvorming van een bijgebouw tot een gastenverblijf, met een viertal kamers.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgesteld gewestplan ‘Ieper - Poperinge’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 januari tot en met 5 februari 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 12 februari 2013 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer adviseert op 21 maart 2013 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke groendienst adviseert op 21 maart 2013 voorwaardelijk gunstig.

Toerisme Vlaanderen adviseert op 3 april 2013 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 25 maart 2013:

“...

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Voorliggende aanvraag dient te worden beoordeeld op basis van het decretale basisrecht zonevreemde woningen.*

*De voorgestelde uitbreiding aan de woning vertrekt van de beschrijving van het bestaande volume van de vergunde of vergund geachte woonvolumes. Door de dubbele functie-invulling binnen het hoofdvolume werd een duidelijke beschrijving gevraagd van de private ruimte i.f.v. het wonen. Dit wordt voldoende duidelijk weergegeven op de plannen. De uitbreiding wordt aangebouwd tegen de zijgevel van het bestaande volume en maakt een fysische verbinding met de woning door een passerelle tegen de gevel te voorzien. De uitbreiding van de woning wordt vertaald in een gelijkvloers volume voorzien van een beperkte bekapping t.h.v. de buitenmuren. De uitbreiding huisvest duidelijke woonfuncties: zithoek, eethoek, tv-hoek, keuken, berging, bureel, garage. De uitbreiding kan slechts exclusief i.f.v. het private wonen gebruikt worden. De uitbreiding is ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume waardoor de algemene verschijningsvorm behouden blijft.*

*Voor de voorgestelde functiewijziging in het bijgebouw wordt verwezen naar het uitvoeringsbesluit zonevreemde functiewijzigingen. Deze wordt complementair aan de aanwezige woonfunctie aangevraagd. Dit betekent dat er gebruik gemaakt wordt van art. 4.*

*ART.4. Met toepassing van artikel 4.4.23 van de VCRO kan een vergunning worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van woningbijgebouwen, in een complementaire functie, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

*1° de complementaire functie heeft betrekking op het gebruik als een toeristisch logies als het maximaal acht tijdelijke verblijfgelegenheden betreft, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café;*

*2° de aanvraag wordt voor voorafgaand advies voorgelegd aan Toerisme Vlaanderen.*

*Uit voorafgaand advies van Toerisme Vlaanderen blijkt dat hun standpunt gunstig is.*

*Er worden 4 gastenkamers met 10 slaappleatsen voorzien. Dit voldoet aan de bepalingen van het uitvoeringsbesluit. Fysiek wordt geen ingrijpende wijziging van het volume beoogd.*

*In die zin kan een gunstige beoordeling gegeven worden voor de voorliggende aanvraag.*

*Vanuit ruimtelijk oogpunt is de aanvraag in overeenstemming met de feitelijke en juridische context van de locatie.*

#### VOORWAARDEN

- a) De voorwaarden in het gunstig advies van Toerisme Vlaanderen dienen strikt nageleefd te worden.*
- b) De uitbreiding van de bestaande woning kan nooit ingenomen worden i.f.v. het hotel. De bestaande horecafunctie dient volledig gescheiden te blijven van deze nieuwe uitbreiding van de woning. Het doorvoeren van een bestemmingswijziging is steeds vergunningsplichtig.*
- c) Er kunnen geen bijkomende verhardingen voorzien worden noch bijkomende 'niet-overdekte constructies' zoals bijvoorbeeld een zwembad, een vijver, een*

terras, ...

- d) *De bouwheer moet de voorwaarden opgelegd in het advies van de Brandweer - stad Ieper strikt naleven. Voor het wijzigen van gevelopeningen in gevels die gericht zijn naar de openbare weg, is steeds een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning nodig.*
- e) *De bouwheer moet de voorwaarden opgelegd in het advies van de stedelijke groendienst strikt naleven. In die zin moeten in het eerstvolgend plantseizoen, volgend op het vellen van de bomen, vier nieuwe streekeigen hoogstammige bomen aangeplant worden op hetzelfde terrein.*
- f) *De aanvraag ligt volgens het zoneringsplan (goedgekeurd 19 september 2008) in een rode cluster (individueel te zuiveren), dit betekent dat er een IBA geplaatst dient te worden als individuele zuivering van het dwa. Er dient nagegaan te worden in hoeverre het bestaande zuiveringsstation voldoet voor deze bijkomende activiteit. Indien nodig dient een bijkomend individueel zuiveringsstation voorzien te worden dat voldoet aan de geldende wetgeving.*
- g) *Het aanleggen van een intern gescheiden rioolstelsel is verplicht. Op het private domein dient het oppervlakte-/regenwater en het sanitair-/verontreinigd water maximaal van elkaar te worden gescheiden en afzonderlijk te worden afgevoerd.*
- h) *Ingeval een nieuwe rioleringsaansluiting noodzakelijk is: de aansluiting (= plaatsen van wachtbuizen) gebeurt na contactname met de technische dienst van de stad om de exacte aansluitingsvoorwaarden te kennen. Het interne afvoerstelsel mag pas gelegd worden na het aanleggen van de wachtbuizen.*

*Conform de bepalingen van het ministerieel besluit betreffende de keuring van de binneninstallatie en de privéwaterafvoer, dient een keuring te worden uitgevoerd, waarbij het keuringsattest voorgelegd wordt aan de toezichthoudende ambtenaar leefmilieu.*

- i) *Alle op het plan aangeduide voorzieningen voor de opvang, buffering en hergebruik van regenwater moeten effectief aangelegd worden. De nodige installaties voor het hergebruik van regenwater moeten voorzien zijn teneinde te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.*
- j) *De bouwheer moet de voorwaarden opgelegd in het advies van de stedelijke Brandweer naleven. De uitbater dient voor de ingebruikname een controlebezoek van de brandweer aan te vragen bij de burgemeester.*
- k) *Het voldoen aan de waarborgregeling bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden en voldoen aan de borgstellingverplichting van 400 euro per woongelegenheden conform de stedenbouwkundige verordening betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden van 25 juni 2009.*
- l) *De woning moet uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders. Deze rookmelders moeten conform NBN EN 14604 zijn en mogen niet van het ionische type zijn. In de woning/in ieder appartement moet een optische rookdetector geplaatst worden in de gang dicht bij de slaapkamers en in de living. Aanvullend*

*kan in iedere slaapkamer een optische rookdetector geplaatst worden.*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper verleent op 8 april 2013, met overname van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De leidend ambtenaar van het departement Ruimte Vlaanderen tekent op 17 mei 2013 bij de verwerende partij administratief beroep aan tegen deze beslissing.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juli 2013 dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 juli 2013 beslist de verwerende partij op 22 augustus 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

*Historiek:*

*In 1972 en 1974 werden vergunningen verleend door de gemeente voor het uitbreiden van het restaurant.*

*In 1998 werd een vergunning verleend door de gemeente voor kleine verbouwingswerken.*

*In 1999 werd de bouw van een veranda geweigerd door de gemeente.*

*In 2003 werd een vergunning verleend door de gemeente voor het inrichten van 4 gastenverblijven.*

*In 2006 werd een regularisatieaanvraag voor 4 bijkomende gastenkamers vergund door de gemeente. Deze beslissing werd geschorst door de gemachtigde ambtenaar in januari 2007 waarop de vergunningsbeslissing werd ingetrokken door de gemeente. De beslissing van het schepencollege werd vernietigd door de Vlaamse Regering op 16 februari 2007.*

*In 2011 werd door de gemeente een vergunning verleend voor het uitbreiden van 4 naar 8 gastenkamers.*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het volgende:*

*“De aanvraag betreft het uitbreiden van een zonevreemde woning en het voorzien van een gastenverblijf in een bijgebouw. De aanvraag is bijgevolg niet conform met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gezien de ligging in agrarisch gebied. De aanvraag moet getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (art. 4.4.10 tem 4.4.23 VCRO). Hierbij vormen de bestemmingsvoorschriften op zich geen weigeringsgrond wanneer voldaan is aan bepaalde voorwaarden.*

*De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn van toepassing voor*

*vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, en dit op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.*

*Art. 4.4.15 stelt dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar merkt in zijn beroep op dat er geen woning gekend is in de historie van de vergunningen en dat er in de beslissing van de minister in 2007 houdende nietigverklaring van de afgeleverde vergunning daterend van 2006 expliciet gesteld werd dat er geen woning aanwezig was op het betrokken goed.*

*Wanneer het kadaster er op nagetrokken wordt is er ook geen vermelding van een woning voor de plaats van de aanvraag, enkel een restaurant, paviljoen, dierengebouw en 2 landgebouwen (in een aparte weide) zijn gekend. Toch werd door de gemeente gesteld dat er gewoond werd in de vergunningsbeslissing van 2011. Er werd toen gesteld dat de hoofdfunctie wonen is en de nevenfunctie restaurant. Er wordt in deze beslissing onder meer verwezen naar de domiciliëring van aanvraagster op dit adres.*

*Wanneer dit nagetrokken wordt in het bevolkingsregister blijkt inderdaad dat de aanvraagster er gedomicilieerd is sinds midden 2007, kort na de beslissing van de minister. Opgemerkt kan worden dat het feit dat iemand ergens gedomicilieerd is niet betekent dat er sprake is van een vergunde woongelegheden. Bovendien is het ook sterk overdreven om te stellen dat wonen de hoofdfunctie is als men het plan bestaande toestand bekijkt.*

*Tenslotte merkt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn beroepschrift terecht op dat het in 2011 vergunde gastenverblijf 5 op het plan van de bestaande toestand verdwenen is en als een privé slaapkamer aangeduid is.*

*Het gaat bijgevolg niet om het uitbreiden van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde woning maar om het creëren van een nieuwe zonevreemde woning. Dit behoort niet tot de mogelijkheden van de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*Bovendien worden voor de berekening van het volume van de woning enkel het privégedeelte van de woning meegerekend. Het volume van het restaurant en de gastenverblijven wordt niet meegerekend.*

*Art. 4.1.1. VCRO definieert bouwvolume als "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".*

*Het nieuwe volume van de woning bedraagt volgens de beschrijvende nota 996,73 m<sup>3</sup>.*

*Het restaurant en de gastenkamers vormen echter één geheel met de woning en moeten als fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij dit bouwvolume ook meegerekend worden in het volume.*

*Hier bevindt het woongedeelte zich echt tussen de verschillende ruimtes van het*

restaurant en de gastenverblijven. Er is geen berekening van het volume van het gedeelte restaurant en gastenverblijven maar uit de plannen blijkt duidelijk dat het maximale volume van 1.000 m<sup>3</sup> zeer ruim overschreden wordt.

(...)

Verder voorziet het ontwerp ook nog een nieuw gastenverblijf in een voormalige schuur.

Art. 4.4.23 stelt dat bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of gebouwencomplex mag afgeweken worden van de bestemmingsvoorschriften voor zover het gaat om een bestaand, niet verkrot, hoofdzakelijk vergund gebouw dat niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied. De mogelijke functiewijzigingen staan opgesomd in het uitvoeringsbesluit over toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De functiewijziging kan enkel toegestaan worden als het gebouw bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie en als het gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Art. 4 stelt dat een vergunning kan worden verleend voor het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in de complementaire functie toeristische logies. Het kan gaan om maximaal acht tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café en er moet voorafgaand advies gevraagd worden aan Toerisme Vlaanderen.

Bij deze aanvraag moet echter vastgesteld worden dat er geen sprake is van een vergunde woning zodat de verblijfsgelegenheden niet complementair zijn aan de woning.

Bijgevolg kan het gastenverblijf in de voormalige schuur niet vergund worden.

De basisrechten voor zonevreemde constructies vereisen bovendien dat het architecturale karakter van het gebouw behouden blijft. Van het grootste belang zijn daarbij de planvorm, de dakvorm en het aantal bouwlagen. Een aantal secundaire kenmerken spelen eveneens een rol, zoals materiaalgebruik, openingen, dakkapellen en dakrand. Een in concreto-beoordeling van de voorliggende aanvraag is op dit punt vereist. Er dient in elk geval rekening gehouden met de typische landelijke verschijningsvorm, kenmerkend voor de streek en het gebouw.

Het woonvolume wordt afgewerkt met een plat dak waarbij ter hoogte van de gevels een hellend dakvlakje is voorzien om te suggereren dat het om een hellend dak gaat.

Dergelijke pseudo-hellende daken zijn niet typisch landelijk. Ook wordt het geheel een samenstelling aan volumes die weinig uniformiteit kent. De typisch landelijke verschijningsvorm wordt bijgevolg niet behouden.

(...)"

De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de er in vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare.

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Ingevolge voormelde legaliteitsbelemmering, is een verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening irrelevant.

#### **4D      CONCLUSIE**

*Het ontwerp voorziet in het uitbreiden van een zonevreemde woning en het omvormen van een bijgebouw tot gastenverblijf. Volgens het plan is de bestaande woongelegenheden verweven met het restaurant en de gastenkamers.*

*De aanvraag is niet conform met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gezien de ligging in agrarisch gebied. De aanvraag moet getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn van toepassing voor vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, en dit op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.*

*Art. 4.4.15. stelt dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*Met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar moet vastgesteld worden dat er in de historiek nergens sprake is van een vergunning voor een woning. De uitbaatster van het restaurant is er pas gedomicilieerd sinds 2007, kort nadat in een vernietiging van de vergunningsbeslissing van de gemeente gesteld werd dat er geen woongelegenheden is ter plaatse.*

*Bovendien zou deze woning ook niet uitgebreid kunnen worden aangezien deze één geheel vormt met het restaurant en de gastenverblijven en het totale bouwvolume het maximum van 1.000 m<sup>3</sup> sterk overstijgt.*

*Ook het gastenverblijf komt niet in aanmerking voor vergunning gezien dit enkel kan vergund worden als complementaire functie bij het wonen. Gezien er geen vergunde woning bestaat, kan geen toepassing gemaakt worden van art. 4.4.23 VCRO.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel:



“ ...

*Er is hier duidelijk een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Dit betekent dat een vergunningverlenend bestuursorgaan de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te laten steunen op een correcte feitenvinding.*

*Welnu, de informatie die speelt in hoofde van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om beroep aan te tekenen is geheel fout.*

*Vooreerst voegt hij een reeds lang achterhaalde kopie van het Ministerieel Besluit van 16/02/2007 bij het dossier, terwijl er ingevolge wetswijzigingen op grond van de actueel geldende regels wel een vergunning is verleend aan verzoekster!*

*Naast de vergunning van 09/02/2004 voor 4 gastenverblijven is er ook de vergunning van 12/07/2011 voor 8 gastenverblijven! Dit is perfect volgens de wet!*

*Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet zich informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.*

*In casu is de bestreden beslissing niet gebaseerd op een zorgvuldige kennis van het dossier.*

*In de bestreden beslissing wordt ten onrechte voorgehouden dat er geen sprake is van een woning die hoofdzakelijk vergund is.*

*Verzoekster moet dan ook ten stelligste hiertegen protesteren. De bewoning is er sinds meer dan 70 jaar (zie attesten – stukken 5 en 6) en ook de huidige uitbaters hebben er steeds gewoond / hoe anders zou een dergelijke zaak kunnen gerund worden !?*

*De beoordeling in eerste aanleg daarentegen was helemaal correct en wetsconform.*

*Door de insteek van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, die geen kennis had van de stedenbouwkundige vergunning van 9 maart 2000 (stuk 10) en die ten onrechte het bestaan van de woning ontkent (zie onder meer blz. 3 van zijn beroep, letterlijk: “De toepassing van deze bepaling vereist dus het bestaan van een woning, maar die is er niet.”).*

*Dergelijk standpunt vindt geen steun in het dossier zoals het nu is aangevuld met nieuwe stukken die het tegendeel bewijzen.*

*Op basis van bewijskrachtige documenten is aangetoond dat de Bestendige Deputatie een niet correcte grondslag als steun voor haar beslissing neemt.*

*Kortom, de aanvraag is op alle vlakken geheel binnen de regels, zoals beoordeeld door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de andere adviesverlenende instanties en ten slotte het CBS op 8 april 2013.*

*Enkel de verwarring door een onvolledige kennis van alle elementen en documenten die nochtans pertinent zijn voor de beoordeling, is de Bestendige Deputatie via het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

*De verwerende partij moet een grotere zorgvuldigheid in acht nemen bij haar onderzoek en zich niet louter baseren op hetgeen door de beroeper (de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar) geponeerd wordt, temeer nu blijkt dat dit geheel eenzijdig de werkelijkheid verdraait.*

*Het is dan ook bevreemdend te moeten vaststellen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorhoudt dat het gastenverblijf met vier kamers niet vergund kan worden omdat er geen sprake is van een hoofdzakelijk vergunde woning, hetgeen uit alle hierboven aangehaalde elementen duidelijk een foute vertrekbasis is. Er is namelijk wel een bestaande woning, de volumeberekening is correct gebeurd en de afweging door alle adviserende instanties in eerste aanleg was gunstig, bijgevolg is het gemotiveerd besluit van het CBS van 8 april 2013 wel degelijk wettig en de hier bestreden beslissing onwettig.*

*Omwille van alle voormelde vaststellingen en overwegingen met betrekking tot de zorgvuldigheidsplicht, zowel in feite als in rechte, is de schending van dit beginsel van behoorlijk bestuur aan de orde en het middel gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

*“ ...*

*De aanvraag strekte tot het uitbreiden van een privégedeelte van een zonevreemde woning.*

*Daarnaast voorzag de aanvraag in de omvorming van een bestaande schuur in een gastenverblijf in het kader van plattelandstoerisme. Ook voor dit laatste onderdeel is het bestaan van een hoofdzakelijk vergunde woning vereist.*

*Verzoekende partij probeert het bestaan van de woning, en het hoofdzakelijk vergund karakter ervan, voor uw Raad aan te tonen aan de hand van **nieuwe** bewijsstukken. Hierbij wordt verwezen naar bewijsstuk 5 en 6, gevoegd bij de inventaris. Nochtans kon verzoekende partij deze stukken al aan de deputatie bezorgen tijdens de administratieve beroepsprocedure, aangezien de problematiek al in het beroepschrift was aangekaart en bijgevolg de verzoekende partij genoegzaam bekend was. Indien men zelf in gebreke bleef om de nodige bewijsstukken te bezorgen, kan men verwerende partij achteraf niet ernstig verwijten zelf onzorgvuldig te hebben gehandeld. Dit klemmt des te meer aangezien de deputatie gehouden was om een beslissing te nemen binnen een vervalttermijn van 105 dagen!*

*Op geen enkele wijze heeft verzoekende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure kunnen aantonen dat op de site wel degelijk een hoofdzakelijk vergunde woning aanwezig is.*

*Integendeel, het op het bouwplan aangeduide privatieve deel, toont geenszins het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning aan. Meer nog, zoals ook gewezen in het administratief beroepschrift, stelt verwerende partij vast dat het in 2011 vergunde gastenverblijf nummer 5 thans als privé-slaapkamer is aangeduid. Met andere woorden, het beweerde woongedeelte komt niet overeen met de in 2011 vergunde toestand.*

*Overigens moet worden vastgesteld dat het beweerde woongedeelte hoegenaamd geen logisch ruimtelijk samenhangend geheel vormt en dat de beoogde uitbreiding met het beweerde woongedeelte wordt verbonden via een passerelle, welke niet de gebruikelijke wijze is om een woning uit te breiden.*

*Het feit dat in 2004 en 2011 nog een vergunning werd verleend voor het inrichten van gastenverblijven, toont op geen enkele wijze aan dat op heden aan de vereiste van een hoofdzakelijk vergunde woning is voldaan.*

*Ook het vergund plan uit 2000 toont geenszins aan dat op de site een hoofdzakelijk vergunde woning aanwezig is.*

*Tenslotte moet worden aangestipt dat het ontbreken van een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning niet het enige motief was om de vergunning te weigeren. De vergunning werd ook geweigerd omwille van het overschrijden van het maximale bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> en omwille van het niet-behoud van het architecturaal karakter.*

*Aangaande de maximale bouwvolume wijst de bestreden beslissing op het volgende: ...*

*Hierop formuleert verzoekende partij geen enkel punt van kritiek.*

*Ook aangaande het behoud van het architecturaal karakter, zoals opgelegd in artikel 4.4.11 VCRO, wijst de bestreden beslissing op het volgende: ...*

*Ook hierop wordt in het verzoekschrift geen enkel punt van kritiek geformuleerd.*

*Ingevolge de vaste rechtspraak van uw Raad kunnen middelen niet worden aangepast of uitgebreid door middel van een wederantwoordnota of een mondelinge toelichting op de zitting. (RVVb, 24 mei 2011, A/2011/0076; 12 juli 2011, A/2011/0100)*

*In die omstandigheden moet het door verzoekende partij opgeworpen middel dan ook worden aanzien als een kritiek op een overtoollig motief. Kritiek op overtoollige motieven kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden. (RVVb, 13/6/2012, nr. A/2012/0245; RVVb, 20 maart 2012, nr. A/2012/0100)  
..."*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*" ...*

*Verweerder kan niet het verwijt sturen aan het adres van verzoekster dat de bewijzen – in handen van de overheid die er zelf over beschikt – niet voor verweerder (zelf een overheidsorgaan!) op tafel lagen. Verzoekster heeft zelf via haar raadsman moeten aandringen om de "overheids" informatie te verkrijgen en dit is geen sinecure.*

*Op basis van de bewijskrachtige documenten is aangetoond dat de Bestendige Deputatie een niet correcte grondslag als steun voor haar beslissing neemt. Dat verzoekster niet meteen bij machte was deze informatie (gekend bij en komende van de overheid !) te verstrekken tijdens de hoorzitting, kan haar niet verweten worden.*

*Verweerder is als overheid hiertoe het best geplaatst, doch is zelf onzorgvuldig geweest.*

*Verzoekster vraagt dan ook dat de onzorgvuldigheid alsnog wordt ingezien en rechtgezet.*

*Kortom, de aanvraag is op alle vlakken geheel binnen de regels, zoals beoordeeld door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de andere adviesverlenende instanties en ten slotte het CBS op 8 april 2013.*

*Het is enkel de verwarring, ontstaan via het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de onvolledige kennis van alle elementen en documenten, die nochtans pertinent zijn voor de beoordeling, waardoor de Bestendige Deputatie anders oordeelde in beroep.*

*De verwerende partij moet een grotere zorgvuldigheid in acht nemen bij haar onderzoek en zich niet louter baseren op hetgeen door de beroeper (de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar) geponeerd wordt, temeer nu blijkt dat dit geheel eenzijdig de werkelijkheid verdraait.*

*Het is dan ook bevreemdend te moeten vaststellen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorhoudt dat het gastenverblijf met vier kamers niet vergund kan worden omdat er geen sprake is van een hoofdzakelijk vergunde woning, hetgeen uit alle hierboven aangehaalde elementen duidelijk een foute vertrekbasis is. Er is namelijk wel een bestaande woning, de volumeberekening is correct gebeurd en de afweging door alle adviserende instanties in eerste aanleg was gunstig, bijgevolg is het gemotiveerd besluit van het CBS van 8 april 2013 wel degelijk wettig en de hier bestreden beslissing onwettig.*

*Omwille van alle voormelde vaststellingen en overwegingen met betrekking tot de zorgvuldigheidsplicht, zowel in feite als in rechte is de schending van dit beginsel van behoorlijk bestuur aan de orde en het middel gegrond.*

*Verzoekster mag van de overheid toch aannemen dat zij de vergunningstoestand en de historiek daarvan – gelet op de continuïteit van bestuur – beter moet kennen dan verzoekster zelf die bij allerlei instanties heeft moeten informeren teneinde de stukken – waarover zij zelf niet beschikt – te kunnen toevoegen aan het dossier.*

*Nu iedereen hiervan kennis heeft, kan de vergunning in eerste aanleg bevestigd worden als zijnde wel degelijk wettig. De berekening van het bouwvolume is correct en het volume beperkt zich wel degelijk tot 996,73 m<sup>3</sup> met een typische landelijke verschijningsvorm. De stelling van verweerder wordt door het dossier zelf ontkracht. Ook hier geldt de onzorgvuldigheid van de berekeningswijze, hetgeen blijkt uit de plannen gevoegd bij het verzoek tot nietigverklaring. Het motief van de weigering lag in de foute stelling (een veronderstelling!) dat er geen sprake is van een hoofdzakelijk vergunde woning en dat het bouwvolume overschreden werd. Het opgeworpen middel beperkt zich dus niet tot een overtoollig motief, maar duidt het essentieel element aan om aan te tonen dat het CBS in haar besluit een juiste vertrekbasis nam (cf. arrest RVVB **nr. A/2013/0423 van 30 juli 2013**): het gaat om duidelijke onzorgvuldigheid; dit is schending van een beginsel van behoorlijk bestuur.  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Wanneer een bestreden beslissing steunt op verschillende motieven, die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten die motieven allen onwettig zijn om de vernietiging van de bestreden beslissing wegens gebrek aan zorgvuldige motivering ervan te verantwoorden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de weigering van de door de verzoekende partij aangevraagde uitbreiding steunt op de volgende motieven:

- In de historiek is er nergens sprake van een vergunde woning. De uitbaatster van het restaurant is er pas sinds 2007 gedomicilieerd, kort nadat in een vernietiging van de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen vermeld is dat er ter plaatse geen woongelegenheden is;

- De zonevreemde woning kan niet worden uitgebreid omdat ze één geheel vormt met het restaurant en de gastenverblijven, waardoor het totale bouwvolume het maximum van 1.000m<sup>3</sup> overstijgt;
- Het gastenverblijf komt niet in aanmerking voor vergunning omdat dit alleen vergund kan worden als complementaire functie bij het wonen en omdat er geen vergunde woning is, kan artikel 4.4.23 VCRO niet toegepast worden;
- De typische landelijke verschijningsvorm wordt bij de uitbreiding niet behouden.

2.

In haar enig middel bekritiseert de verzoekende partij alleen het eerste weigeringsmotief. Volgens haar is er wel degelijk een vergunde woonfunctie. De verzoekende partij bekritiseert de wettigheid en de redelijkheid van de andere weigeringsmotieven niet concreet in haar verzoekschrift.

Zowel het motief met betrekking tot het te grote bouwvolume, als het motief over de architecturale verschijningsvorm zijn niet kennelijk onredelijk en volstaan op zich om de weigering van de stedenbouwkundige vergunning te dragen.

De kritiek van de verzoekende partij op de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot het onvergund karakter van de woonfunctie, is dan ook kritiek op een overtollig motief dat, ongeacht de eventuele gegrondheid ervan, niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

De Raad verwierpt dan ook het enig middel.

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

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 november 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,                      voorzitter van de eerste kamer,  
                                            met bijstand van  
Jonathan VERSLUYS,              griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS