

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

**van 25 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0796  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0078/A**

Verzoekende partij                de bvba **CHATHO**, met zetel te 1800 Vilvoorde, Leuvensestraat 145  
vertegenwoordigd door de heer Alain VAN HENDE

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

## I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 augustus 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde van 20 april 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een voormalige horecazaak met appartement tot meergezinswoning met drie appartementen op een perceel gelegen te 1800 Vilvoorde, Leuvensestraat 145 met als kadastrale omschrijving Vilvoorde, afdeling 3, sectie G, nummer 408/02g3.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 maart 2017.

De heer Alain VAN HENDE voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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 verzoekende partij dient op 28 januari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het verbouwen van een voormalige horecazaak met appartement tot meergezinswoning met drie appartementen op*” op een perceel gelegen te 1800 Vilvoorde, Leuvensestraat 145 met als kadastrale omschrijving Vilvoorde, afdeling 3, sectie G, nummer 408/02g3.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in een woongebied.

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 20 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

#### **DEEL 2: BEOORDELING**

##### **Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften**

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

*Overwegende dat het voorgestelde in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan;*

##### **Verenigbaarheid met andere voorschriften: watertoets**

*Watertoets*

*Watertoets: decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid.*

*Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.*

##### **Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek**

*Overwegende dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden;*

##### **Beoordeling van de adviezen**

*Brandweer Vilvoorde Zone Vlaams-Brabant West*

*- Niet afgeleverd*

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

*Voorliggende aanvraag kan niet worden vergund omwille van onderstaande elementen.*

*Vooreerst dient te worden gesteld dat er een tegenstrijdigheid is in het inplantingsplan (in vergelijking met het inplantingsplan uit de aanvraag tot vergunning in 2010).*

*Men gaat uit van een niet-vergund toestand. Op verschillende vlakken zijn er tegenstrijdigheden op te merken met de vergunning van 2010. Zo werd er een veranda aangebouwd op de gelijkvloerse verdieping, werden scheidingmuren opgetrokken, dit alles met het oog op het niet rechtmatig uitbreiden van de bouwdiepte op de verschillende verdiepingen.*

*De voorgestelde bouwdieptes komen niet in aanmerking tot regularisatie.*

*Daarenboven is de aanvraag niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde (o.a. voor wat betreft het te voorzien aantal parkeerplaatsen, het ontbreken van een gezamenlijke fietsenstalling en vuilnisbakken berging, de woonkwaliteit van het duplex-appartement (licht en lucht), ...).*

*Omwille van de bovenstaande elementen dient er worden overgegaan tot het negatief adviseren van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.*

### **Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal en bescheiden woonaanbod**

*Niet van toepassing*

### **Advies en eventueel voorstel van voorwaarden**

#### **Ongunstig**

- *het niet naleven van de eerder afgeleverde bouwvergunning (d.d. 19/04/2010);*
- *het overschrijden van de gangbare bouwdiepte;*
- *de aanvraag is niet conform de bepalingen uit de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde (o.a. parkeerplaatsen, voorzien van gemeenschappelijke fietsenberging, vuilnisbakkenberging, licht en lucht in het gelijkvloerse appartement, ...).*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 21 mei 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 juli 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 6 augustus 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 augustus 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist, op eensluidend verslag van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar:

*“ ...*

#### **5.6 Beoordeling**

*a) De stad weigerde de aanvraag onder andere omdat de veranda achteraan en aansluitend op de benedenverdieping geen vergunde constructie betreft aangezien bij de laatst verleende vergunning (19 april 2010) deze niet op de plannen stond. In het beroepschrift beweert de aanvrager dat het oprichten van de veranda valt onder de meldingsplichtige handelingen en dat hij bijgevolg eind 2010 een meldingsdossier heeft ingediend bij de stad. Noch de stad noch de aanvrager kunnen echter bewijzen (ontvangstbewijs of bewijs van aangetekende zending) voorleggen dat deze melding effectief aan de desbetreffende dienst werd bezorgd. Artikel 4.2.2. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin gesteld wordt dat een melding dient verricht te worden per beveiligde zending werd dus niet nageleefd.*

*Bovendien kan het oprichten van de veranda niet geregeld worden met een melding aangezien de bouwdiepte van het gebouw in kwestie de bouwdiepte van de aanpalende gebouwen overschrijdt en de scheidingsmuren ter hoogte van de veranda zijn opgehoogd. Daarom zal zowel de omvorming van het horecagedeelte naar appartementen als de bouw van de veranda bij deze aanvraag beoordeeld worden.*

*b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke*

effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag voorziet in een interne omvorming met een kleine toename van de bebouwde oppervlakte (veranda). De uitbreiding valt onder de ondergrens van de toepassing van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. 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 goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het omvormen en verbouwen van een horecazaak naar 2 appartementen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

d) De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de deputatie op 25 augustus 2005 en gewijzigd op 14 april 2011 en 27 oktober 2011, is van toepassing. Deze verordening legt een heel aantal technische voorschriften en kwaliteitsnormen op aan (woon)gebouwen. Aangezien de aanvraag op een aantal punten niet voldoet aan de verordening kan de vergunning niet worden verleend. Volgens de verordening beschikt enkel het college van burgemeester en schepenen over de mogelijkheid afwijkingen op de voorschriften toe te staan, doch enkel indien deze kaderen binnen de filosofie van de verordening. Aangezien de stad de aanvraag in hoofdzaak heeft geweigerd omdat de vorige stedenbouwkundige vergunning niet correct werd nageleefd en de veranda zonder stedenbouwkundige vergunning werd opgericht, werd er bijgevolg geen uitspraak gedaan welke afwijkingen al dan niet toelaatbaar zijn. De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant is niet bevoegd om een afwijking, zoals deze voorzien is in de gemeentelijke verordening, toe te staan. De aanvraag komt dan ook niet in aanmerking voor vergunning.

e) Zo is de aanvraag niet in overeenstemming met deel 4 'Parkeren' van de stedenbouwkundige verordening. Wanneer het aantal woningen wordt gewijzigd moet het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen worden aangelegd. Aangezien er 2 bijkomende appartementen zijn, dienen er in totaal 3 parkeerplaatsen en 4 fietsenstallingen voorzien te worden. Wanneer de parkeerplaatsen niet op eigen terrein ingericht kunnen worden, kunnen deze gedecentraliseerd op maximum 100m van de plaats voorzien worden. De parkeerplaatsen moeten in volle eigendom zijn.

Bij de voorliggende aanvraag worden op het eigen terrein noch in de omgeving parkeerplaatsen voorzien. Ook is op het plan geen fietsenstalling aangeduid. Overeenkomstig artikel 4.1.2 kan, mits akkoord van het college van burgemeester en schepenen, een afwijking worden toegestaan mits betaling van een compensatievergoeding als de te realiseren fietsstallplaatsen en parkeerplaatsen niet voorzien kunnen worden. Enkel wanneer de verordening het onmogelijk maakt om de parkeerplaatsen te voorzien, bijvoorbeeld omdat bij panden in gesloten orde met een gevelbreedte kleiner dan 8m gelegen in het

kernwinkelgebied garagepoorten verboden zijn, is de compensatiemaatregel niet van toepassing. Aangezien het pand niet gelegen is in het kernwinkelgebied en het college van burgemeester en schepenen geen akkoord heeft gegeven in de bestreden beslissing kan van de afwijkmogelijkheid geen gebruik worden gemaakt.

f) Ook voldoet de aanvraag niet aan een aantal kwaliteitsnormen die in de verordening worden voorgeschreven. Zo wordt er in artikel 2.1 'Woonlokalen en verblijfsruimten toegankelijk voor publiek' opgelegd dat dat bij het verhogen van het aantal woningen in of buiten het gebouw op het eigen perceel een verluchte, overdekte ruimte worden voorzien voor het opslaan van huishoudelijk afval. Deze ruimte moet minimaal 2m<sup>2</sup> per woonentiteit met een maximale oppervlakte van 21m<sup>2</sup> zijn. Dergelijke ruimte ontbreekt. Nog volgens dit artikel dienen woonlokalen een minimum vrije hoogte te hebben van 2.50m. De leefruimte in het achterste appartement heeft slechts een plafondhoogte van 2.35m.

Ook is het terras van het duplexappartement te klein. Volgens artikel 7.2.4 'Buitenruimte' onder het hoofdstuk 7 'Woonkwaliteit' moet bij een verbouwing elke woonentiteit beschikken over een bruikbare buitenruimte met een oppervlakte die minimum gelijk is aan 6% van de nuttige vloeroppervlakte van de woonentiteit. Het terras heeft slechts een oppervlakte van 4.70m<sup>2</sup> terwijl het appartement een nuttige vloeroppervlakte van 113m<sup>2</sup> heeft.

g) In het beroepschrift verduidelijkt de aanvrager het plan zodat volgens hem enkele tekortkomingen worden weggewerkt. Zo wordt er gesteld dat de technische ruimte in de gemeenschappelijke inkomhal ook gebruikt kan worden om vuilnis op te slaan. Deze ruimte is echter te klein en weinig praktisch aangezien ook de tellers van water, gas en elektriciteit hier geplaatst worden. Ook de voorgestelde locatie om de fietsen te stallen kan niet aanvaard worden. De gemeenschappelijke hal en de ruimte onder de trap zijn niet geschikt. Er kan beter naar een oplossing worden gezocht waar er een gemeenschappelijke ruimte dichtbij de toegang wordt voorzien waar er plaats is voor fietsen en voor vuilnis.

h) Er kan opgemerkt worden dat de aanvrager met zo weinig mogelijk ingrepen het horecagedeelte wenst om te vormen naar appartementen. Bijgevolg voldoen de appartementen niet op alle punten aan de verordening en kan er vastgesteld worden dat ze niet altijd even kwalitatief en logisch zijn ingericht. Ook de bovenvermelde oplossingen zijn weinig praktisch. Het pand heeft zeker wel potentieel en mits een grondigere verbouwing kunnen er kwalitatievere appartementen bekomen worden die wel voldoen aan de verordening.

i) Bijkomend kan ook de veranda niet toegelaten worden. Een gelijkvloerse verdieping van ongeveer 35m kan onmogelijk aanvaard worden. De grote bouwdiepte komt noch de woonkwaliteit noch de ruimtelijke ordening van de omgeving ten goede. In de omgeving zijn er weliswaar nog gebouwen met een grote gelijkvloerse bouwdiepte maar een bouwdiepte van meer dan 30m komt nagenoeg niet voor.

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

- de aanvraag voldoet niet aan de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde: er worden geen parkeerplaatsen voorzien, de voorgestelde plaatsen voor de opslag van vuilnis en de stalling van fietsen is te klein en niet praktisch, het terras van het duplexappartement is te klein en de leefruimte in het achterste appartement heeft een te laag plafond;

- *het college van burgemeester en schepenen heeft geen afwijkingen toegestaan; de deputatie is niet bevoegd om deze afwijkingen toe te staan en bovendien zijn niet alle afwijkingen aanvaardbaar;*
- *door de veranda bedraagt de gelijkvloerse bouwdiepte ongeveer 35m; de grote bouwdiepte komt noch de woonkwaliteit noch de ruimtelijke ordening van de omgeving ten goede.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij en de tijdigheid van de vordering**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij werpt in haar antwoordnota de niet-ontvankelijkheid op van het verzoekschrift. Zij stelt dat de opgeworpen middelen een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag beogen.

Onder verwijzing naar de scheiding der machten, haar discretionaire bevoegdheid en de overwegingen B.7.2. en B.7.3. van het arrest van het Grondwettelijk Hof van 8 mei 2014 met nummer 74/2014, meent de verwerende partij dat de Raad niet bevoegd is om zich in haar plaats te stellen. Het komt de Raad enkel toe een wettigheidscontrole te doen, zij kan de opportuniteit van de genomen beslissing niet beoordelen. Om haar standpunt bijkomend te staven, verwijst zij naar diverse rechtspraak van de Raad en de Raad van State. Zo citeert zij overwegingen uit het arrest van de Raad van 13 mei 2014 met nummer A/2014/0363:

*“ ...*

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

*De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen*

*wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

...”

Door de middelen van de verzoekende partij te onderzoeken, zou de Raad in de plaats van de verwerende partij oordelen of de stedenbouwkundige vergunning al dan niet kon worden verleend. De Raad is hiertoe niet bevoegd, aldus de verwerende partij. Zij staft haar stelling door een arrest van de Raad aan te halen waarin geoordeeld werd dat de beoordeling van het middel, in het dossier dat toen voorlag, buiten de bevoegdheid van de Raad viel (RvVb 25 maart 2014, nummer A/2014/0224).

2.

Onder verwijzing naar haar argumentatie ten gronde stelt de verzoekende partij dat het duidelijk is dat de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend (cf. RvVb 13 mei 2014, nummer A/2014/0363).

Volgens de verzoekende partij staat het vast dat de verwerende partij gefaald heeft in haar motiveringsplicht met betrekking tot de, tijdens de hoorzitting, aangehaalde argumenten.

Zij verwijst in dit verband naar het arrest van de Raad van 22 oktober 2013 met nummer A/2013/0620 en citeert hieruit:

“ ...

*Als het vergunningverlenende bestuursorgaan een voor de betrokkene ongunstige beslissing neemt, moet uit de motivering van zijn beslissing blijken waarom het de op de hoorzitting aangevoerde argumenten en stukken verwerpt. Om daaraan te kunnen voldoen, is het vereist dat het vergunningverlenende bestuursorgaan van de op de hoorzitting aangevoerde argumenten en stukken in kennis wordt gesteld alvorens het een beslissing neemt. Het opstellen van een verslag of proces-verbaal van de hoorzitting is de verantwoordelijkheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan.*

...”

Volgens de verzoekende partij blijkt uit het dossier dat er geen verslag, noch een proces-verbaal van de hoorzitting is opgesteld waardoor de verwerende partij faalt in haar motiveringsplicht.

De verzoekende partij stipt, zowel wat dat arrest van 22 oktober 2013 met nummer A/2013/0620, als wat het door de verwerende partij aangehaalde arrest van 13 mei 2014 met nummer A/2014/0363 betreft, aan dat de Raad zich niet in de plaats moet stellen van de verwerende partij. De Raad, voor zover zij het middel gegrond bevindt, kan de verwerende partij bevelen om een nieuwe beslissing te nemen, rekening houdend met de overwegingen van het vernietigingsarrest.

Het verzoekschrift is volgens de verzoekende partij dan ook wel degelijk ontvankelijk en de Raad kan dus perfect beslissingen van bestuurlijke overheden vernietigen indien, zoals volgens de verzoekende partij blijkt uit voorliggend dossier, diezelfde bestuurlijke overheid niet binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven bij de uitoefening van haar bevoegdheid.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het behoort tot de, bij decreet, aan de Raad toevertrouwde bevoegdheid om onder andere vergunningsbeslissingen in de zin van artikel 4.8.2 VCRO op hun wettigheid af te toetsen. Deze wettigheidscontrole strekt zich niet enkel uit tot de naleving van toepasselijke wettelijke en decretale bepalingen maar omvat ook een toetsing aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder ook een marginale toetsing aan het redelijkheidsbeginsel.

Behoudens indien een verzoekschrift op het eerste zicht reeds aanstuurt op een loutere opportuniteitsbeoordeling kan enkel een onderzoek van de middelen uitwijzen of de beoordeling daarvan binnen de rechtsmacht van de Raad valt.

Uit wat volgt, blijkt dat minstens een gedeelte van de kritiek van de verzoekende partij verder reikt dan loutere opportuniteitskritiek. De middelen kunnen dan ook, minstens gedeeltelijk, als wettigheidskritiek worden opgevat waarvan de beoordeling besloten ligt in de rechtsmacht van de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

## **V. ONDERZOEK VAN HET EERSTE EN TWEEDE MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij put een eerste middel uit de schending van artikel 4.2.14, §1 VCRO, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het ontbreken van de rechtens en feitelijk vereiste grondslag alsook de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij ontleent een tweede middel aan de schending van artikel 4.2.2, §1 VCRO, de Motiveringswet alsook de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Door de nauwe verwevenheid worden het eerste en tweede middel in wat volgt, samen genomen.

1.1.

In het eerste onderdeel van haar eerste middel stelt de verzoekende partij dat de weigeringsbeslissing niet gesteund kan worden op het argument dat “*door de veranda [...] de gelijkvloerse bouwdiepte ongeveer 35 m [bedraagt]*” en “*de grote bouwdiepte noch de woonkwaliteit noch de ruimtelijke ordening van de omgeving ten goede [komt]*”. Zij stelt dat de verwerende partij op geen enkele wijze rekening heeft gehouden met de door haar aangebrachte bewijsstukken en haar beslissing in dat licht onvoldoende gemotiveerd heeft.

Uit de door de verzoekende partij aangebrachte stukken zou blijken dat de veranda, bij toepassing van artikel 4.2.14, §1 VCRO, van het vermoeden van vergunning geniet doordat deze gebouwd werd voor 22 april 1962.

De verzoekende partij stipt in dit verband aan dat zij in haar beroepschrift en tijdens de hoorzitting naar een kadasterplan verwees dat destijds, bij de aankoop van het onroerend goed door de vorige eigenaar, aan de akte werd gehecht. Dit kadasterplan bevat, wat haar perceel betreft, naast een ingekleurd hoofdgebouw ook nog twee ingekleurde gebouwen wat volgens de verzoekende partij de toepassing van het vermoeden van vergunning met zich meebrengt. Zij leest alvast nergens in de bestreden beslissing een reactie op die stelling.

Bijkomend bekritiseert de verzoekende partij ook de afwezigheid van verder onderzoek naar het vergund karakter van de veranda. Op dit punt stipt de verzoekende partij het eensluidend



karakter aan van de bestreden beslissing met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. De verzoekende partij benadrukt ook het gegeven dat de verwerende partij op dezelfde dag als de hoorzitting nog haar beslissing nam. Een dergelijke korte tijdspanne sluit volgens de verzoekende partij een grondige feitenvinding ter weerlegging van haar 'bewijs van vergunning' uit. Zij stelt daarbij dat die weerlegging in elk geval uitgesloten is omdat gebouwen gebouwd voor 22 april 1962 te allen tijde vergund zijn.

Volgens de verzoekende partij is ook het louter overnemen van het gelijkkluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet voldoende in het licht van de formele motiveringsplicht vervat in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO.

Wanneer tijdens de hoorzitting nieuwe stukken aan de vergunningverlenende overheid worden voorgelegd die van invloed zijn op het al dan niet weerhouden van een vermoeden van vergunning, is de opmaak van een verslag van de hoorzitting en de vermelding van de stukken die de partijen tijdens de hoorzitting te berde hebben gebracht een elementaire vereiste, aldus de verzoekende partij. Zij haalt in dat verband overwegingen aan uit het arrest van de Raad van 22 oktober 2013 met nummer A/2013/0620:

“...  
*Het recht om te worden gehoord, is voor een partij de gelegenheid om bijkomende stukken of argumenten aan te voeren en aldus een voor haar dreigende ongunstige afloop van de vergunningsprocedure af te wenden. Dat heeft gevolgen voor de motiveringsplicht. Als het vergunningverlenende bestuursorgaan een voor de betrokkene ongunstige beslissing neemt, moet uit de motivering van zijn beslissing blijken waarom het de op de hoorzitting aangevoerde argumenten en stukken verwerpt.*  
...”

De verzoekende partij meent dat, in het licht van artikel 5.1.3, §2 VCRO, een actieve onderzoeksplicht rust op de schouders van de verwerende partij en zij hier niet aan tegemoetkwam. Zij stelt, onder verwijzing naar het arrest van de Raad van 22 oktober 2013 met nummer A/2013/0620, dat de beoordeling zorgvuldig moet gebeuren en uitdrukkelijk in de bestreden beslissing moet worden verwoord. Uit de motieven van de beslissing moet blijken waarom het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem voorgelegde stukken al dan niet bewijskrachtig genoeg vindt.

Na de draagwijdte van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel in herinnering te hebben gebracht, stelt zij dat de verwerende partij onzorgvuldig te werk is gegaan en haar beslissing onvoldoende en op bepaalde punten zelfs niet motiveert.

Nadat de verwerende partij de bestreden beslissing nam, stelt de verzoekende partij bijkomende overtuigingsstukken te hebben opgezocht die aantonen dat de bijgebouwen naast de hoofdbouw wel degelijk als vergund moeten worden beschouwd omdat ze gebouwd werden voor 22 april 1962.

Onder die nieuwe gegevens haalt zij een oude notariële akte aan, een verkoopcompromis van 6 april 2001 en de daaropvolgende notariële akte alsook een proces-verbaal van muurovername opgesteld op 28 maart 1997 met bijhorend plan van 16 juni 1997, een verzoek tot nazicht van de laatst vergunde plannen door de architect met een plan daterend van 17 september 2009 en tot slot ook het kadastraal inkomen van het betrokken pand.

Volgens de verzoekende partij vervalft, omwille van het vergund karakter van de 'middenbouw' op grond van die gegevens, het belangrijkste weigeringsmotief geput uit de overdreven bouwdiepte. Zij meent dat de rechtens en feitelijk vereiste grondslag hiertoe ontbreekt.

## 1.2.

In een eerste onderdeel van het tweede middel bekritiseert de verzoekende partij opnieuw het weigeringsmotief van de verwerende partij dat stelt dat *“door de veranda [...] de gelijkvloerse bouwdiepte ongeveer 35 m [bedraagt]”* en *“de grote bouwdiepte noch de woonkwaliteit noch de ruimtelijke ordening van de omgeving ten goede [komt].”*

De verzoekende partij wijst er op dat de aanbouw van de vergunde middenbouw (circa 31, 25 m<sup>2</sup>) tegen de bestaande hoofdbouw eind 2010 meldingsplichtig was. De tussenkomst van een architect was hiertoe niet vereist en er werd geen enkele opmerking ontvangen van de stad Vilvoorde.

Ook is de verplaatsing van de vergunde 'middenbouw' volgens de verzoekende partij uit stedenbouwkundig oogpunt eerder een verbetering dan een minpunt. Zij stelt dat die aanbouw retrospectief tegemoetkomt aan de bezwaren van de stad Vilvoorde en de verwerende partij in verband met de 'overdreven' bouwdiepte. Die ingreep drong de bouwdiepte immers terug van 37, 50 meter naar 35 meter.

Het weigeringsmotief dat teruggaat op de 'overdreven' bouwdiepte is volgens de verzoekende partij dan ook onvoldoende concreet gemotiveerd en zij verwijst in dit verband naar een schorsingsarrest van de Raad van 12 november 2013 met nummer S/2013/0248.

De verzoekende partij wijst er op dat zij de richtlijnen uit de brochure *“Stedenbouwkundige vergunning, melding en vrijstelling van oktober 2010”* en het voorgeschreven aangifteformulier volledig heeft opgevolgd. Zij stipt aan dat, noch in die brochure, noch in dat aangifteformulier melding wordt gemaakt van een aangetekende of beveiligde zending en dat *“... en geeft dit af bij de gemeente...”* volstaat. Volgens de inhoud van diezelfde brochure zou er zelfs mogelijks sprake zijn van een 'vrijstelling' voor bijgebouwen in de tuin, aldus de verzoekende partij. Zij stelt evenwel het zekere voor het onzekere te hebben genomen en de aanbouw te hebben gemeld.

De verzoekende partij meent dat het niet aangetekend verzenden van de melding niet aan haar kan worden verweten. Dit omdat de brochure en het aangifteformulier geen melding maken van de vereiste van een aangetekende zending.

De verzoekende partij meent dat, omdat de decreetgever in artikel 4.2.2, §2 VCRO voorziet in het verzenden van een melding per beveiligde zending terwijl in de brochure uitgegeven door de minister en het standaardformulier nergens melding wordt gemaakt van die vereiste, het rechtszekerheidsbeginsel geschonden wordt.

De verzoekende partij begrijpt dan ook niet waarom in de historiek van de vergunningsaanvraag geen melding wordt gemaakt van de melding van de aanbouw van de veranda en de ingekleurde middenbouw op het kadaster. Door de melding en het gebrek aan enig protest na de realisatie van de aanbouw moet de veranda, volgens de verzoekende partij, logischerwijze als vergund worden beschouwd. Zij stipt aan dat de aanbouw van veranda's pas in 2011 vergunningsplichtig werd door de inwerkingtreding van een stedenbouwkundige verordening. De melding waarvan sprake zou echter dateren van 15 december 2010.

Begin mei 2015 heeft de verzoekende partij inzage gevraagd in het vergunningenregister van de stad Vilvoorde wat de toestand sinds 2008 betreft; dit om te achterhalen waarom de stad

Vilvoorde klaarblijkelijk geen kennis kreeg van de melding. In een e-mail van 5 mei 2015 geeft de stad Vilvoorde te kennen dat er geen opzoeken kunnen gebeuren in het register, aldus de verzoekende partij.

De verzoekende partij bekritiseert verder dat in een e-mail van 29 september 2015 gesteld wordt dat het college van burgemeester en schepenen pas voor het eerst op 4 februari 2013 overging tot de aktenaam van meldingsplichtige werken terwijl de regeling rond de meldingsplicht al dateert van december 2010.

Uit die e-mails leidt de verzoekende partij af dat de verwerende partij naliet om haar melding te akteren of ook maar op enigerlei wijze te registreren en dat daardoor haar melding op vandaag niet terug te vinden is. Een dergelijke wijze van handelen, is volgens de verzoekende partij zeer onzorgvuldig en een duidelijk teken van onbehoorlijk bestuur. In dit verband bekritiseert de verzoekende partij ook het gebrek aan onderzoek door de verwerende partij met betrekking tot het verloren gaan van haar melding. Zij schetst ook het onzorgvuldig handelen van de stad Vilvoorde in het licht van de verplichting op grond van artikel 189 van het Gemeentedecreet om in een register van uitgaande stukken te voorzien.

De verzoekende partij stelt dat haar effectief verweten kan worden dat zij haar melding niet per beveiligde zending heeft verricht maar dan nog zou haar zending niet geakteerd zijn door de stad Vilvoorde. Zij is overigens overtuigd dat een melding eigenlijk niet nodig was omdat het de wederopbouw van een vergund gebouw betrof.

Om al deze redenen meent de verzoekende partij dat het niet aangetekend verzenden van haar melding niet op een doorslaggevende wijze mocht bijdragen tot een vergunningsweigering.

#### 1.3.

In het tweede onderdeel van haar eerste middel wijst de verzoekende partij er op dat de bestreden beslissing geen enkele motivering bevat met betrekking tot de gelijkvloerse bouwdieptes van meer dan 30 meter bij aanpalende percelen. Zij stelt dat tijdens de hoorzitting aan de hand van het kadasterplan van 22 december 1999 duidelijk aangetoond werd dat er heel wat percelen met bouwdieptes van meer dan 30 meter voorkomen. De overweging van de verwerende partij, *“in de omgeving zijn er weliswaar nog gebouwen met grote gelijkvloerse bouwdiepte maar een bouwdiepte van meer dan 30m komt nagenoeg niet voor”*, zou dan ook niet kloppen. Minstens vier percelen, palend aan het perceel van de verzoekende partij, zouden een bouwdiepte hebben van meer dan 30 meter.

De verzoekende partij wijst er op dat het aanpalende woonzorgcentrum een bouwdiepte heeft van meer dan 30 meter wat ook uit het proces-verbaal van muurovername blijkt. Wat de bouwdiepte betreft, stelt zij dat de verwerende partij zich aan een beleidslijn moet houden en niet mag afwijken van de redelijke verwachtingen van burgers. Zij verwijst in dit verband meer algemeen naar rechtspraak van de Raad van State en het adagium *‘patere legem quam ipse fecisti’*.

Volgens de verzoekende partij is het niet consequent om midden de jaren '90 een bouwdiepte van meer dan 30 meter toe te staan en een dergelijke bouwdiepte op vandaag in vraag te stellen. Zij meent dat, voor zover de Raad zou oordelen dat de veranda niet vergund zou zijn, in elk geval het redelijkheidsbeginsel wordt geschonden.

#### 1.4.

Onder de noemer “*Aanvullende opmerkingen*” ontwikkelt de verzoekende partij diverse kritieken die door de Raad, in navolging van de verwerende partij, worden gelezen als wettigheidskritieken die ook onder het tweede middel vallen.

Zo bekritiseert de verzoekende partij het gegeven dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning destijds weigerde omwille van de strijdigheid met de stedenbouwkundige verordening terwijl de verwerende partij nadien liet uitschijnen dat afwijkingen mogelijk zijn maar zij niet bevoegd is om deze toe te kennen. Terzelfdertijd stelt zij dan weer dat de deputatie effectief niet bevoegd was om over eventuele afwijkingen te oordelen. Een dergelijke motivering zou niet rechtsgeldig zijn.

In ‘uiterst ondergeschikte orde’ stipt de verzoekende partij de schending van de formele motiveringsplicht aan omdat:

- de verwerende partij geen rekening hield met haar bijkomende nota van 29 mei 2015 met betrekking tot het vereiste aantal parkeerplaatsen en;
- de argumentatie met betrekking tot de opslag van vuilnis geen steek houdt nu zij tijdens de hoorzitting aantoonde dat het terras daartoe wel degelijk groot genoeg was en er in de bestreden beslissing niets terug te vinden is over deze bijkomend aangeleverde informatie.

Verder stelt de verzoekende partij dat zij intussen, op 30 september 2015, de goedkeuring kreeg van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar voor een aanpassing met betrekking tot de fietsenstalling en de deputatie de vergunning dus om die reden niet kan weigeren.

Wat de leefruimte in het achterste appartement betreft, meent de verzoekende partij dat ‘de opmerking van de deputatie geen hout snijdt’ en meent zij, onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State, dat er sprake is van inconsequent handelen.

Tot slot acht de verzoekende partij de kritiek van de verwerende partij op de plannen van de architect, die er in bestaat de kwaliteit van het project in vraag te stellen, niet ernstig gelet op de geraamde verbouwingskost.

2.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij dat het eerste en tweede middel een overtollig motief bekritisieren. Zij wijst er op dat de vergunning in eerste instantie geweigerd werd, niet omwille van de overdreven bouwdiepte als wel, omwille van de strijdigheid met de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde. Volgens de verwerende partij volstaat dit weigeringsmotief op zich al om de bestreden beslissing te schragen. De verwerende partij meent dat het eerste en tweede middel dan ook als onontvankelijk moeten worden verworpen.

De verwerende partij verwijst in dit verband naar het arrest van de Raad van 29 augustus 2012 met nummer A/2012/0340 (strijdigheid bestemmingsvoorschrift) en het arrest van de Raad van State van 4 maart 2011 met nummer 211.811 (strijdigheid BPA).

Vervolgens citeert de verwerende partij haar volledige overweging uit de bestreden beslissing die begint met “*i) Bijkomend kan ook de veranda niet toegelaten worden...*” en stelt dat hieruit duidelijk blijkt dat het om een ondergeschikt weigeringsmotief gaat.

Voor de volledigheid weerlegt de verwerende partij het eerste en tweede middel van de verzoekende partij.

## 2.1.

Wat het eerste onderdeel van het eerste middel betreft, stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij er verkeerdelijk van uitgaat dat de op haar rustende motiveringsplicht dezelfde zou zijn als deze die geldt voor jurisdictionele beslissingen. De verwerende partij stelt dat, wanneer zij uitspraak doet over een administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, zij optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op haar rust, impliceert volgens de verwerende partij niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat volgens haar dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende, redenen de beslissing is verantwoord zodat het de aanvrager of belanghebbende derde mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en opdat de Raad voor Vergunningsbetwistingen de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Zij verwijst in dit verband naar het arrest van de Raad van State van 15 december 2009 met nummer 198.962.

De verwerende partij stelt dat zij aan dit alles tegemoetkomt en dus het motiverings- en/of zorgvuldigheidsbeginsel niet heeft geschonden.

Verder meent de verwerende partij ook dat de verplichting om, op grond van artikel 4.7.23, §1 VCRO, haar besluitvorming te baseren op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en, desgevallend, op de op verzoek georganiseerde hoorzitting, niet zo ver rijkt dat zij ook in de bestreden beslissing uitdrukkelijk moet verwijzen naar de eventuele hoorzitting, de eventueel ingediende verweerstukken en opgeworpen argumenten of moet verantwoorden waarom een bepaalde argumentatie al dan niet wordt weerhouden.

Het staat volgens de verwerende partij vast dat haar beslissing genomen werd op grond van het verslag van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Zij stipt aan dat in de beslissing uitdrukkelijk melding wordt gemaakt van dit verslag en dat haar beslissing eensluidend was.

Wat het vermoeden van vergunning betreft, brengt de verwerende partij artikel 4.2.14, §1 VCRO in herinnering. Zij stelt dat het aan de verzoekende partij toekomt om te bewijzen dat haar veranda gebouwd werd voor 22 april 1962 en dat zij zelf de waarde van die bewijzen moet beoordelen.

Volgens de verwerende partij toont de verzoekende partij niet aan dat de veranda gebouwd werd in de periode voor 22 april 1962. De verzoekende partij zou integendeel net aangeven dat de veranda nadien gebouwd werd. De middenbouw werd volgens de verwerende partij afgebroken en niet onmiddellijk herbouwd. De nieuwe veranda werd bij het bestaande gebouw aangebouwd nadat er eind 2010 een melding zou gedaan zijn bij het stadsbestuur, wat de verwerende partij betwist. Op basis van haar kijk op het feitenrelaas meent de verwerende partij dat een beroep op het vermoeden van vergunning uitgesloten is. Indien een bestaande constructie vervangen wordt door een nieuwe constructie is uiteraard een nieuwe vergunning nodig.

De verwerende partij meent terecht te oordelen dat het niet mogelijk was om de oprichting van de veranda via een melding te regelen. Zij wijst in dit verband op de bouwdiepte die deze van de aanpalende gebouwen overschrijdt en de scheidingsmuren die ter hoogte van de veranda werden opgehoogd.

## 2.2.

Wat het eerste onderdeel van het tweede middel betreft, citeert de verwerende partij artikel 4.2.2, §2 VCRO en stelt zij dat het duidelijk is dat een melding slechts rechtsgeldig kan plaatsgrijpen indien deze bij aangetekende zending wordt overgemaakt. Zij stelt dat noch de stad Vilvoorde, noch de verzoekende partij kunnen bewijzen dat de melding effectief verricht werd. Volgens de verwerende partij wordt dan ook terecht besloten dat artikel 4.2.2, §2 VCRO niet werd nageleefd.

Bovendien meent de verwerende partij dat het oprichten van de veranda niet via een melding kon worden geregeld gelet op artikel 4.2.2, §1 VCRO, *juncto* artikel 4, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de VCRO (hierna: besluit meldingsplichtige handelingen).

De stelling van de verzoekende partij dat de verplaatsing van de vergunde middenbouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt een verbetering is, wordt door de verwerende partij afgedaan als loutere opportuniteitskritiek. Zij benadrukt andermaal haar discretionaire bevoegdheid in het licht van de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening en stelt, onder verwijzing naar rechtspraak in die zin, dat de Raad zich niet in haar plaats kan stellen.

Onder verwijzing naar haar beoordeling in punt 5.6 van de bestreden beslissing, meent de verwerende partij dat haar beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn.

### 2.3.

Wat het tweede onderdeel van het eerste middel van de verzoekende partij betreft, stelt de verwerende partij dat het gegeven dat in de omgeving op enkele percelen een grote bouwdiepte voorkomt, niet betekent dat de voorliggende aanvraag sowieso moest worden vergund. Er kunnen volgens haar geen rechten worden geput uit de vergunningstoestand van andere percelen in de buurt. In die zin kan er ook geen sprake zijn van een zeker gewekt vertrouwen dat geschonden wordt.

De verwerende partij benadrukt dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning meestal gepaard gaat met een zekere discretionaire bevoegdheid. Zij stelt in het voorliggend dossier een afweging te hebben gemaakt in het licht van een goede ruimtelijke ordening en brengt nogmaals haar overweging “i)” in herinnering. Zij benadrukt dat de Raad haar beoordeling op dit punt niet in de plaats kan stellen en verwijst naar rechtspraak in die zin van de Raad en de Raad van State.

Tot slot meent de verwerende partij dan ook dat haar beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. Zij stelt in alle redelijkheid te hebben geoordeeld dat de voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kwam en verwijst hiertoe naar haar beoordeling onder punt 5.6. van de bestreden beslissing.

### 2.4.

Wat de ‘aanvullende opmerkingen’ van de verzoekende partij betreft, meent de verwerende partij dat deze niet aanvaard kunnen worden.

Zo wijst de verwerende partij op artikel 7.3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde op grond waarvan enkel het college van burgemeester en schepenen over de mogelijkheid beschikt om afwijkingen op de verordening toe te staan. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt te stellen, meent de verwerende partij in de bestreden beslissing correct te hebben overwogen dat zij zelf niet bevoegd is om afwijkingen toe te staan. Zij stelt vervolgens de aanvraag te hebben afgetoetst op de verenigbaarheid met de verordening en terecht te hebben besloten dat de aanvraag daar niet aan voldoet. De

verwerende partij verwijst in dit verband *in extenso* naar de relevante overwegingen uit de bestreden beslissing.

Wat de parkeerplaatsen betreft, wijst de verwerende partij op artikel 4.1.2 van de stedenbouwkundige verordening dat bepaalt dat de stad Vilvoorde een afwijking kan toestaan op het aantal parkeerplaatsen en/of fietsstalplaatsen mits betaling van een compensatievergoeding. Zij stelt evenwel dat de compensatiemaatregel niet van toepassing is indien één of meerdere te realiseren parkeerplaatsen en/of fietsstalplaatsen niet mogen worden voorzien zoals onder meer de bepalingen vermeld onder punt 1.2.3 van de stedenbouwkundige verordening vooropstellen.

Zij citeert in dit verband punt 1.2.3.1 van de stedenbouwkundige verordening:

“ ...

*In gesloten bebouwing in het kernwinkelgebied, is het aanbrengen van een garagepoort in een gevel met een breedte kleiner dan 8 m bij verbouwing of nieuwbouw verboden. Uitzonderingen ten behoeve van personen met een verminderde beweeglijkheid kunnen in een omgevingsrapport worden gemotiveerd. Bestaande garagepoorten in dergelijke smallere gevels mogen behouden en vervangen worden. De toegangen naar deze garages worden in oppervlakte en qua verharding zo beperkt mogelijk gehouden; zij worden zoveel mogelijk aan de straatzijde gesitueerd.*

... ”

De verwerende partij wijst op de ligging van het pand buiten het kernwinkelgebied. Zij stelt dan ook volkomen terecht te oordelen dat artikel 4.1.2 van de stedenbouwkundige verordening niet van toepassing is. Het pand ligt immers niet in kernwinkelgebied en het college van burgemeester en schepenen is niet akkoord gegaan met een afwijking. Zij verwijst *in extenso* naar de relevante overwegingen uit de bestreden beslissing.

Wat de overige opmerkingen van de verzoekende partij betreft, stelt zij dat deze enkel betrekking hebben op een feitelijke beoordeling van de zaak en niet aantonen dat zij de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid te buiten is gegaan. Zij wijst op haar discretionaire bevoegdheid bij de toetsing aan een goede ruimtelijke ordening en stelt dat de Raad op dit punt niet in haar plaats kan oordelen.

Tot slot wijst zij er op dat zij aan haar motiveringsplicht, welke niet zo ver reikt als deze die rust op een rechtscollege, tegemoet is gekomen en de bestreden beslissing op motieven steunt die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn.

3.

De verzoekende partij betwist in haar wederantwoordnota de niet-ontvankelijkheid van haar eerste en tweede middel. Zij stelt dat de verwerende partij, met haar exceptie in die zin, de kern van het probleem ontwijkt. De rechtspraak die het overtollig karakter van het weigeringsmotief, waartegen het eerste en tweede middel gericht is, ondersteunt, zou niet dienstig zijn omdat er in het voorliggend dossier geen sprake is van enige strijdigheid met een bestemmingsvoorschrift.

Het al dan niet vergund zijn van de veranda is volgens de verzoekende partij de kern van het probleem. Om dit te staven wijst zij op de inhoud van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde. Zij leest er duidelijk “*Vooreerst dient ... men gaat uit van een niet vergunde toestand...*” en stelt dat de strijdigheid met de stedenbouwkundige verordening slechts ondergeschikt wordt vastgesteld (“*Daarenboven is de aanvraag ...*”).

De verzoekende partij leest eenzelfde structuur in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de, daarmee eensluidende, bestreden beslissing.

In ondergeschikte orde voert de verzoekende partij aan dat de invulling die de verwerende partij geeft aan haar motiveringsplicht haaks staat op een eerder arrest van de Raad, het arrest van 22 oktober 2013 met nummer A/2013/0620. Zij brengt hiertoe de overweging in herinnering die zij eerder opnam in haar verzoekschrift.

Volgens de verzoekende partij geeft de verwerende partij, met haar invulling van haar motiveringsplicht, toe dat er geen verslag, noch een proces-verbaal werd opgesteld van de hoorzitting en dat zij geen rekening heeft gehouden met de bijkomende argumenten en stukken aangebracht op de hoorzitting.

Ook wat het bewijs van het vergund karakter van de veranda betreft, meent de verzoekende partij dat de door haar aangebrachte elementen onvoldoende werden onderzocht en dit zowel in het kader van de bestreden beslissing als in het kader van de antwoordnota van de verwerende partij.

Wat de melding en de vermeend overdreven bouwdiepte betreft, volhardt de verzoekende partij in haar standpunt zoals opgenomen in haar verzoekschrift en verwijst zij naar de aanvullende stukken die tijdens de hoorzitting werden voorgelegd. Zij benadrukt dat die stukken nooit betwist werden en er geen verslag of proces-verbaal van de hoorzitting werd opgemaakt. De veranda voldoet volgens haar aan alle voorschriften.

Wat de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige verordening betreft, wijst de verzoekende partij op een brief van de stad Vilvoorde met betrekking tot de afwijking op de parkeernorm. Uit die brief zou blijken dat de stad zich bewust is van de technische onmogelijkheid om aan de parkeernorm te voldoen. De verzoekende partij meent dan ook dat de discussie op dit punt geen zin meer heeft.

Wat haar overig verweer betreft, voegt de verzoekende partij niets toe ten aanzien van haar verzoekschrift. In haar wederantwoordnota voegt zij, ten aanzien van haar initieel verzoekschrift, wel toe dat de overweging met betrekking tot de plafondhoogte van 2,35 meter in het achterste appartement geen steek houdt nu dit een vergunde toestand zou zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Op basis van het eerste onderdeel van het eerste en tweede middel meent de verzoekende partij dat de verwerende partij de aanvraag niet kon weigeren omwille van de 'overdreven' bouwdiepte nu de veranda en middenbouw die aanleiding geven tot die bouwdiepte een bestaand en vergund gegeven zouden uitmaken. Ook zou er sprake zijn van een schending van de motiveringsplicht.

De Raad wenst vooreerst op te merken dat in het verzoekschrift afwisselend gesproken wordt over 'veranda' en 'middenbouw' terwijl, op basis van de vergunningshistoriek zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, de bestreden beslissing en het daarmee eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar duidelijk blijkt dat enkel het vergund karakter van de veranda ter discussie staat. De achterbouw, met uitsluiting van de veranda, werd immers op 19 april 2010 vergund door het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde.



### 1.1.

Hoewel de verzoekende partij in het eerste onderdeel van haar eerste middel een argumentatie ontwikkelt die bij momenten zeer verwarrend is, leest de Raad in het verzoekschrift (pagina 22) dat de verzoekende partij zelf stelt dat de veranda pas in 2012 werd opgericht en aangebouwd. Dit feit wordt ook gestaafd door de bevindingen in de initiële weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde.

Nog los van de vraag of de elementen die de verzoekende partij voor het eerst tot voor de Raad naar voor brengt in het licht van het onweerlegbaar vermoeden van vergunning dienstig zijn, merkt de Raad in eerste instantie op dat het onweerlegbaar vermoeden van vergunning vermeld in artikel 4.2.14, §1 VCRO in dit dossier geen relevante rol kan spelen. Van een schending van dat artikel kan dan ook geen sprake zijn.

Artikel 4.2.14, §1 VCRO luidde op datum van de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

*Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.*

... ”

Aangezien de verzoekende partij zelf erkent dat de veranda pas in 2012 opgericht en aangebouwd werd en deze vaststelling ook ruimer gestaafd wordt, blijkt duidelijk dat aan de bovenstaande vereiste van het ‘gebouwd zijn voor 22 april 1962’ niet is voldaan. Voor zover het verzoekschrift er toch toe zou strekken de stelling te verkondigen dat de veranda reeds voor 22 april 1962 werd opgericht, stelt de Raad vast dat het ‘bewijs’ dat de verzoekende partij hiertoe heeft voorgelegd aan de verwerende partij een kadasterplan van 22 december 1999 is. Een dergelijk plan kan, zeker gelet op de datum, nooit de toepasbaarheid van het onweerlegbaar vermoeden van vergunning staven. Wat de elementen betreft die de verzoekende partij in dit verband voor het eerst tot voor de Raad opwerpt, moet de Raad vaststellen dat deze geen weerslag kunnen hebben op de bestreden beslissing nu de verwerende partij enkel rekening kon houden met die gegevens die haar regelmatig zijn overlegd.

Wat de vermeende schending van de formele motiveringsplicht betreft, stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing duidelijk een verslag van de hoorzitting bevat (bestreden beslissing p. 1-2). De stelling van de verzoekende partij dat het nemen van de beslissing op dezelfde dag als de hoorzitting een te korte tijdspanne zou betekenen om een grondig onderzoek te voeren ter weerlegging van haar ‘bewijs van vergunning’ vertrekt, zoals hoger reeds duidelijk gemaakt werd, van de verkeerde premisse dat het onweerlegbaar vermoeden van vergunning een rol zou spelen in dit dossier, en dit nog los van de vraag of het door haar aangevoerde ‘bewijs’ zelfs in het licht van dat vermoeden kan worden aanvaard. In die specifieke omstandigheden lijkt die korte tijdspanne veeleer in tegengestelde zin te garanderen dat de verwerende partij zich volledig bewust van de argumentatie van de verzoekende partij een besluit heeft gevormd over de aanvraag. Het enkele feit dat die argumentatie de verwerende partij er niet toe bracht af te wijken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar brengt geen schending van de formele motiveringsplicht met zich mee.

### 1.2.

In antwoord op het eerste onderdeel van het tweede middel rest de vraag of de overweging met betrekking tot de bouwdiepte haar pertinentie behoudt in het licht van de door de verzoekende partij ingeroepen melding van de voorgenomen oprichting en aanbouw van de veranda op 15 december 2010.

De verzoekende partij stelt dus een melding te hebben gedaan op 15 december 2010 aan de stad Vilvoorde en voegt een kopie van het ingevulde formulier als stuk bij haar verzoekschrift.

Zij erkent evenwel dat deze melding niet bij aangetekende zending werd verzonden maar klaarblijkelijk bij gewone brief. De verzoekende partij roept in dat verband in dat zij de brochure “*Stedenbouwkundige vergunning, melding en vrijstelling van oktober 2010*” heeft opgevolgd en daarin, net zo min als in het officiële meldingsformulier, geen melding wordt gemaakt van de vereiste van een aangetekende zending.

Op de datum waarop de melding verricht zou zijn, luidde artikel 4.2.2, §2 VCRO:

*“Een melding wordt verricht per beveiligde zending.”*

De Raad moet vaststellen dat de verzoekende partij die het voorschrift van artikel 4.2.2, §2 VCRO heeft miskend, geen andere bewijzen kan voorleggen op grond waarvan kan worden aangenomen dat het normdoel van deze bepaling werd bereikt. Dat zij hierbij, door het onzorgvuldig handelen van de zijde van de stad Vilvoorde (afwezigheid consulteerbaar vergunningenregister), niet kan geholpen worden door het college van burgemeester en schepenen doet op zich aan deze vaststelling geen afbreuk. In die gegeven omstandigheden oordeelt de Raad dat de verzoekende partij zich niet kan beroepen op de afwezigheid van de vereiste van een aangetekende zending in een informatieve brochure die door de Vlaamse overheid werd verstrekt en in het officiële meldingsformulier om voorbij te gaan aan de duidelijke bewoordingen van artikel 4.2.2, §2 VCRO.

Er anders over oordelen, zou ertoe kunnen leiden dat, hoewel de kwade trouw van een partij nooit vermoed wordt, een partij na de feiten een meldingsformulier invult en hier rechten uit zou putten.

De Raad oordeelt dat er in dit verband geen sprake is van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel. De verzoekende partij kon niet zomaar voorbijgaan aan de duidelijke inhoud van artikel 4.2.2, §2 VCRO door zich te verlaten op een informatieve brochure en het meldingsformulier alleen.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, was wel degelijk een melding vereist voor het oprichten en aanbouwen van de veranda nu er geen sprake is van een vrijstaand bijgebouw in de zin van artikel 2.1, 11° van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Uit wat voorafgaat, blijkt dus dat de veranda niet als zijnde ‘vergund’ kan worden beschouwd op grond van een melding. De verwerende partij kon dan ook rechtsgeldig de veranda die, alsdan en ook blijkens de bouwplannen, deel uitmaakt van de aanvraag en overigens (bij gebrek aan een rechtsgeldige melding destijds) vergunningsplichtig is geworden op grond van artikel 0.3.1.1 van de toepasselijke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, aftoetsen op haar bestemmingsconformiteit en inpasbaarheid in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

### 1.3.

In haar verzoekschrift ontwikkelt de verzoekende partij in een tweede onderdeel van haar eerste middel (‘secundaire orde’) ook een wettigheidskritiek ten aanzien van de overweging met betrekking tot de bouwdiepte in het licht van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Zij is klaarblijkelijk van oordeel dat die toetsing feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is. Minstens stelt de verzoekende partij geen enkele motivering te lezen met betrekking tot de aanpalende percelen die eveneens een bouwdiepte kennen op het gelijkvloers van meer dan 30 meter; zij

verwijst daarbij naar een kadasterplan van 22 december 1999 dat tijdens de hoorzitting werd voorgelegd en het blijkt geeft van dergelijke bouwdieptes.

Nog los van de vraag of een kadasterplan van 22 december 1999 nog voldoende relevant is om de toestand *anno* 2015 te beoordelen, komt de verwerende partij met de kwestieuze overweging tot het genuanceerde oordeel dat er in de omgeving 'nagenoeg' geen gelijkvloerse bouwdieptes van meer dan 30 meter voorkomen. Die overweging staat dan ook niet haaks op de vaststelling dat er nog - of volgens de verzoekende partij minstens vier onmiddellijk - aanpalende percelen zijn met een bouwdiepte van meer dan 30 meter. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk om welke reden de verwerende partij meent dat de aanvraag, gelet op de bouwdiepte, niet inpasbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening en de verzoekende partij toont ook niet aan dat die reden feitelijk onjuist is en de appreciatie kennelijk onredelijk.

De verzoekende partij maakt ook niet aannemelijk dat, wat het oordeel betreft dat de bouwdiepte te groot is, het redelijkheidsbeginsel geschonden wordt. In het licht van 4.3.1, §2, 2° VCRO kan ieder vergunningverlenend bestuur, in het licht van een goede ruimtelijke ordening, beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengen. De in de omgeving bestaande toestand, waarvan de verwerende partij *in casu* vaststelt dat *"er weliswaar nog gebouwen met een grote gelijkvloerse bouwdiepte [zijn] maar een bouwdiepte van meer dan 30m nagenoeg niet [voorkomt]"* dient zich dan ook niet zondermeer door te zetten naar een nieuw te vergunnen project. Bij gebrek aan concrete aanwijzingen van het tegendeel, zoals recente vergunningen die op gelijkaardige projecten (*in casu* woningbouw) in de onmiddellijke omgeving betrekking hebben en waarbij een dergelijke omvangrijke bouwdiepte nog steeds als opportuun wordt beschouwd in het licht van een goede ruimtelijke ordening, maakt de verwerende partij niet op kennelijk onredelijke wijze toepassing van de mogelijkheid om beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening te brengen.

De Raad stelt vast dat de strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening een determinerend weigeringsmotief is zodat de wettigheidskritieken van de verzoekende partij die gericht zijn tegen de overige weigeringsmotieven kritiek vormen op overtollige motieven en niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

Het eerste middel en tweede middel worden verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
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 zitting van 25 april 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT