

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0116  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0692/A

Verzoekende partij	de heer <b>Jean-Pierre THIRY</b>  vertegenwoordigd door advocaat Dominique VERMER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1160 Brussel, Tedescolaan 7
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Bernard MARCHANT</b> 2. mevrouw <b>Christine MARCHANT-HURBAIN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Michel SCHOLASSE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1300 Waver, Chemin du Stocquoy 1

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode van 7 februari 2013 en van 17 december 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het regulariseren van afgebroken muren van een fitnesszaal/pool house (afbraak en heropbouw) op het perceel gelegen te 1640 Sint-Genesius-Rode, Middenhutlaan 23, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummer 2T85.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 7 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 17 oktober 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 november 2017.

Advocaat Lore MELS die *loco* advocaat Dominique VERMER voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Greg JACOBS die *loco* advocaat Michel SCHOLASSE voor de tussenkomenende partijen verschijnt, zijn gehoord.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

1.

De tussenkomenende partijen zijn eigenaars van de woning, gelegen aan de Middenhutlaan 23 te Sint-Genesius-Rode. Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woonparkgebied.

2.

Op 7 februari 2013 vergunt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode de aanvraag van de tussenkomenende partijen voor het uitbreiden en verbouwen van de woning, en het plaatsen van een openluchtzwembad. De vergunning houdt ook de verbouwing en uitbreiding in van de vooraan gelegen garage, met een bestaande oppervlakte van ca. 42 m<sup>2</sup>, op circa drie meter van de grens met het perceel van de verzoekende partij, wonend aan de Middenhutlaan 25. De garage wordt als een fitnessruimte en een technisch lokaal voor het zwembad heringericht. Het gebouw wordt aan de straatkant met een nieuwe garage uitgebreid.

3.

Op 27 augustus 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode aan de tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de sloop en nieuwbouw van een bijgebouw. De beslissing vergunt de sloop van de bestaande garage en de oprichting van een nieuw bijgebouw bestaande uit een overdekt terras, een fitnessruimte en een technisch lokaal voor het zwembad, en een nieuwe garage aan de straatzijde voor twee wagens. De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 105 m<sup>2</sup>.

Tegen de vergunningsbeslissing van 27 augustus 2015 tekent de verzoekende partij op 1 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 8 oktober 2015 wordt de stillegging van de werken bevolen, die de tussenkomenende partijen ondertussen ter oprichting van het bijgebouw aangevangen hebben.

Met een brief van 12 oktober 2015 deelt de advocaat van de tussenkomenende partijen aan het gemeentebestuur mee dat zij eenzijdig afstand van de stedenbouwkundige vergunning van 27 augustus 2015 doen. De brief kondigt een nieuwe aanvraag aan die tot de regularisatie van de gesloopte, volgens de vergunning van 7 februari 2013 te behouden muren beperkt wordt. Wat de

uitbreiding van de garage betreft, zal de vergunning van 7 februari 2013 voort worden uitgevoerd zodra het bevel tot stillegging opgeheven is.

Op 22 oktober 2015 deelt de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur aan de advocaat van de tussenkomenende partijen mee dat het stakingsbevel om procedurele redenen niet bekrachtigd wordt.

Op 17 december 2015 verklaart de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de vergunningsbeslissing van 27 augustus 2015 als gevolg van de verzaking zonder voorwerp.

4.

Op 16 november 2015 dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode een aanvraag in voor een vergunning voor de regularisatie van de afgebroken muren van de fitnesszaal/het pool house in de voormalige garage.

De verklarende nota bij de aanvraag licht toe dat het vanwege stabiliteitsproblemen noodzakelijk bleek om naast de vergunde afbraak van de voor- en zijgevel ook de twee te behouden muren van de vroegere garage af te breken. Daarnaast houdt de aanvraag in dat het terras afgesloten wordt en de technische ruimte voor het zwembad in de nieuwe garage ondergebracht wordt.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode verleent op 17 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partijen.

De verzoekende partij tekent op 4 februari 2016 administratief beroep aan dat gericht is tegen zowel de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 februari 2013 tot afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden en verbouwen van de eengezinswoning, en het plaatsen van een zwembad, als tegen de collegebeslissing van 17 december 2015 voor het regulariseren van de afgebroken muren van de fitnesszaal/het pool house.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 31 maart 2016 om dit beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het regulariseren van de afgebroken muren.

Na de hoorzitting van 14 april 2016 beslist de verwerende partij op 14 april 2016 om het beroep niet in te willigen en een regularisatievergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

**Horen**

(...)

*De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en schetst de historiek van het bijgebouw. De inplanting en de hoogte zijn problematisch, gezien de inplanting op korte afstand van de naburige woning. Er werd in 2010 geen beroep aangetekend tegen de vergunning, omdat de aanplakking geen melding maakte van de uitbreiding en de bestemmingswijziging van het bijgebouw.*

*Daarom wordt nu niet alleen beroep aangetekend tegen de voorliggende vergunning, maar ook tegen de vergunning van 2013, omwille van de gebrekkige aanplakking. Door de intrekking van de vorige regularisatieaanvraag, kon men zich voor de uitvoering nog steeds beroepen op de oorspronkelijke vergunning.*

*Het bijgebouw is veel te groot. De beroepers hebben ook een grote woning, maar geen extra bijgebouw. Er wordt gevraagd om de omvang en de impact van het bijgebouw te beperken, door bijvoorbeeld de verharding alleen toe te staan aan de zijde van het zwembad en niet aan de zijde van de perceelsgrens.*

*De aanvrager licht zijn verweer toe en benadrukt dat de vergunning van 2013 nu niet meer in vraag kan gesteld worden. In de aanplakking moet geen oplijsting staan van de uit te voeren werken. Het betreft een aankondiging met algemene omschrijving van de aanvraag. Het beroep tegen de vergunning van 2013 is bijgevolg onontvankelijk. Het voorwerp van de aanvraag beperkt zich tot een wijziging van de vergunning. De 2 te behouden muren zijn afgebroken en herbouwd, 3 ramen worden gesupprimeerd en het terras dat voorzien was, wordt thans dicht gemaakt, juist om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de buur. Bijgevolg heeft de buur geen belang meer. Het belang gaat terug naar de vergunning van 2013. Verder wordt akkoord gegaan met het voorstel, met dien verstande dat er eigenlijk geen beoordeling meer zou mogen gemaakt worden over de goede ruimtelijke ordening. Er zou alleen maar uitspraak mogen gedaan worden over de herbouw van de muren. In de omgeving staan bovendien nog grote bijgebouwen.*

*(...)*

### **Bespreking**

*(...)*

#### Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag voorziet in het regulariseren van de werken die plaatsvonden aan een bestaand garagegebouw, meer bepaald de vervanging van muren. Eerder werd een vergunning verleend voor het uitbreiden van het bestaande bijgebouw, maar er werd overgegaan tot de afbraak en een nieuwbouw werd aangevangen. Het voorliggende eerdere bestaande gebouw wordt omgevormd naar een fitnessruimte met berging, aanpalend is een nieuw garagegebouw opgetrokken voor drie wagens, welke niet mee is opgenomen in de voorliggende aanvraag. Samen zijn ca. 125m<sup>2</sup> groot en ruim 5m hoog (nok).*

*(...)*

#### Beoordeling

*a) Voorafgaand kan worden opgemerkt dat de huidige aanvraag enkel de werken aan het eerdere garagegebouw betreffen en dat de eerder vergunde uitbreiding met een garage niet meer terug opgenomen is in de aanvraag. Hieruit kan worden afgeleid dat wordt uitgegaan van de vergundheid van deze constructie en het feit dat de vergunning van 2013 voor dit gedeelte van de aanvraag niet vervallen is. Art. 4.6.2. §3. Omvat bepalingen over vergunningen die verschillende onderdelen omvatten. Het volgende is hierin bepaald:*

*‘Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.’*

*In deze kan worden vastgesteld dat de garage een zelfstandig bouwfysisch geheel is naast de fitnessruimte. Verder werden de werken binnen de twee jaar na de afgifte van de vergunning gestart en vond er geen onderbreking van de werken gedurende 2 jaar plaats. De derde voorwaarde is dat de gebouwen dienen winddicht te zijn binnen de drie jaar na de aanvang van de werken, dus voor 7 februari 2016. Uit een plaatsbezoek blijkt dat de nieuwe garage volledig afgewerkt en in gebruik is, aldus meer dan winddicht, wat ook bevestigd wordt door foto's van de burens genomen voor nieuwjaar. Bij de huidige aanvraag is dan ook terecht uitgegaan van het vergund geacht karakter van de garage en dient de*

regularisatie van de werken aan het bestaande gebouw dan ook in dat licht beoordeeld te worden.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (...) 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.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen ontbreken de nodige voorzieningen voor het afkoppelen van hemelwater. Integendeel staat een rechtstreekse afvoer naar de riolering voorbij de bestaande hemelwaterput opgetekend. De aanvraag kan maar worden vergund in zoverre de aanvraag voorziet in een aanpassing aan de vereisten van de verordening, met een afleiding naar de bestaande hemelwaterput en/of de inrichting van een infiltratievoorziening.

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 woonpark. Art. 6 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, is van kracht.

Aangaande woonparken bepaalt art. 6.1.2.1.4 van de officiële toelichting d.d. 8 juli 1998 bij het KB van 28 december 1972 dat een woonpark bedoeld is als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht is op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen). Of voldaan is aan deze voorwaarden maakt deel uit van een verdere ruimtelijke toetsing.

d) De voorliggende aanvraag gaat terug op een eerdere vergunning voor het verbouwen volgens een nagenoeg identiek plan (deel uitmakend van een grotere vergunning). Daarbij werden echter twee muren van de huidige bestaande garage als te bewaren voorgesteld, terwijl tot een herbouw werd overgegaan. Onder de te bewaren muur is de muur die zich nabij de perceelsgrens met de beroeper bevindt. De discussie of deze muren nu dienden vervangen te worden om reden van hun bouwfysische toestand of niet, doet daarbij weinig terzake, feit is dat tot een volledige herbouw werd overgegaan.

In deze dient gesteld te worden dat er een essentieel onderscheid is tussen verbouwen en herbouwen en dat de aanvraag niet louter kan herleid worden tot het vervangen van twee muren. Het onderscheid tussen verbouwen en herbouwen is in het bijzonder van belang voor gebouwen die zijn ingeplant op een plaats die om reden van een goede plaatselijke ordening weinig oordeelkundig is. De betrokken initiële garage was niet ingeplant conform wat van een goede perceelsinrichting mag verwacht worden. De woning op het perceel is afwijkend diep ingeplant, terwijl de garage zich bevond ter hoogte van de normale strook

voor hoofdgebouwen aan de straat en een eerder beperkte bouwvrije strook had. Op de plannen is een afstand van 3.69m weergegeven. Binnen de context van een woonpark is dit eerder beperkt. De doelstelling van 'wonen in het groen', kan maar gehaald worden mits het groen aan alle zijden van het perceel ruimte kan krijgen en behoeft aldus ruimere bouwvrije stroken, in de strook voor hoofdgebouwen wordt gangbaar naar 4m gestreefd. Gezien het hier om een bijgebouw gaat in deze strook, met slechts één volwaardige bouwlaag kan deze opvatting enigszins gerelativeerd worden.

Het is ook zo dat het gebouw binnen de normale 45° schaduwhoek vanaf de perceelsgrens is opgetrokken. Bijkomend is in de bouwvrije strook een haag voorgesteld. Door de vergunning die werd gegeven voor het uitbreiden van deze constructie met een garage is deze eerder beperkte afstand al duurzaam bestendigd en werd ingestemd met deze beperkte afstand. Bovendien dient gesteld dat de nieuwe garage hoger is dan het gedeelte dat herbouwd wordt, zowel inzake de kroonlijst (ca. 1.15m hoger) als nok (ca. 1.58m hoger). Er zijn geen gevelopeningen bewaard in de richting van deze perceelsgrens. Al deze elementen maken dat geen bezwaar kan geopperd worden tegen het aanhouden van de afstand die met de garage werd aangezet en voordien ook bestond.

De beroeper merkt nog op dat de bebouwingsgraad op het perceel dat van wat gangbaar is in woonparken overschrijdt. Daarbij wordt nog melding gemaakt van tegenstrijdige gegevens hierover in het dossier. Er kan beaamd worden dat een totale bebouwde oppervlakte voor het de gekoppelde bijgebouwen (vergund gedeelte en nu aangevraagd gedeelte) het gangbare voor een bijgebouw overschrijdt, met een oppervlakte van 125m<sup>2</sup>. Ook het volume van ca. 410m<sup>3</sup> overschrijdt de normale kenmerken van een ondergeschikt bijgebouw. Op het berekeningsformulier van de V/T-index, dat bij de initiële aanvraag voor de verbouwing van de totaliteit werd gevoegd, werd een gelijkvloerse oppervlakte van een totaliteit van 330m<sup>2</sup> weergegeven. Deze oppervlakte werd echter al toegelaten bij de vergunning van 2013 en werd niet gecontesteerd. Vandaag de omzetting van verbouwing naar herbouw aangrijpen om een vermindering van de bebouwingsgraad en het bouwvolume op het terrein te bekomen is onredelijk en staat buiten verhouding tot het gevraagde. Wel dient erover gewaakt dat op termijn geen eenvoudige omzetting naar een tweede woning plaats zou vinden, wat strijdt met de principes en het opzet van rustig wonen in het groen aan een lage woningdichtheid. Dit kan als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden. De beroeper merkt nog op dat het terras niet naar de perceelsgrens kan geïoriënteerd worden.

In deze kan slechts gesteld worden dat het bestaande terras mee opgenomen werd in het gebouw en dat op het plan geen nieuw terras voorkomt, zodat een terras in die zin dan ook niet vergund wordt.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

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

- de vervanging van de bestaande garage tot woningbijgebouw is geen wezenlijke wijziging tegenover de grondige verbouwing die eerder vergund werd;

- door de eerdere vergunning tot verbouwen en uitbreiden werd al ingestemd met de gevraagde bebouwingsgraad;
- de iets kleinere bouwvrije strook van 3.67m in het kader van een woonpark werd ook al bekomen en bestendigd door de vergunde uitbreiding met de nieuwe garage;
- de vervangende bouw blijft lager dan de met vergunning gerealiseerde nieuwe garage met zolder;
- de groene haag in de bouwvrije strook zal in belangrijke mate de bijgebouwen aan het straatbeeld onttrekken en bijdragen tot het woonparkkarakter

...”

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij verantwoordt haar belang als volgt:

“ ...

1.

*Verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de woning op het aanpalend perceel, gelegen te 1640 Sint-Genesius-Rode, Middenhutlaan 25.*

*Verzoekende partij is aldus niet alleen de directe buur van de aanvragers van de bestreden beslissing, bovendien liggen de aanvragen van de bestreden beslissing, waaronder dus ook de aanvraag van de beslissing van 7 februari 2013, onmiddellijk aan de perceelgrens met het perceel van verzoekende partij:*

*[...]*

2.1.

*De aanvraag die werd toegekend in de beslissing van de gemeente Sint-Genesius-Rode dd. 7 februari 2013 strekte ertoe een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor “het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad”.*

*De aanvraag had echter niet enkel betrekking op de ééngezinswoning en het plaatsen van een openluchtwembad, doch ook op de aanzienlijke uitbreiding en gebruikswijziging naar een fitness/poolhouse van het bestaande bijgebouw.*

*Zoals in het eerste middel zal worden uiteengezet, stelt verzoekende partij vast dat hij nog steeds een administratief beroep kan instellen tegen voormelde vergunning van 7 februari 2013 (voor zover dhr. en mevr. Marchant hieraan niet verzaakt heeft, quod non), minstens in de mate dat het de uitbreiding en wijziging van het bijgebouw betreft, aangezien deze vergunning gebrekkig werd bekendgemaakt met betrekking tot dit deel van de vergunning.*

*Verzoekende partij heeft dan ook een belang bij onderhavig verzoekschrift tot vernietiging daar de bestreden beslissing haar administratief beroep tegen voormelde vergunning van 7 februari 2013 stilzwijgend heeft verworpen.*

*Hieronder zal worden uiteengezet waarom verzoekende partij hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de aanvraag die werd toegekend in de beslissing van 7 februari 2013 van de gemeente Sint-Genesius-Rode.*

## *2.2.*

*De bestreden beslissing verwerpt tevens het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van 17 december 2015 van de gemeente Sint-Genesius-Rode.*

*Deze aanvraag strekte ertoe een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor de regularisatie van de afbraak van de garage en het oprichten op dezelfde plaats van een bijgebouw, bestaande uit een fitnessruimte, een technisch lokaal en een overdekt terras. Volgens aanvragers zou enkel de regularisatie van de afbraak van de muren van de garage en het heroprichten van deze muren het voorwerp uitmaken van de vergunning.*

*Verzoekende partij zal hierna aantonen dat dhr. en mevr. Marchant nochtans verzaakten aan hun vergunning van 7 februari 2013 zodat de vergunning van 17 december 2015 de enige bestaande vergunning is die de uitbreiding van de garage betreft.*

*Hoe dan ook stelt men vast dat wel degelijk werken kunnen worden uitgevoerd aan de (toenmalig bestaande) garage, en dat deze garage volledig wordt afgebroken en heropgericht.*

*Verwerende partij heeft overigens in de bestreden beslissing uitdrukkelijk erkend dat de aanvraag van 18 november 2015 niet slechts herleid kan worden tot het vervangen van twee muren, doch dat het hier om een volledige herbouw gaat. (p. 5 bestreden beslissing)*

*Ook wordt in plaats van een overdekt terras, zoals het geval was in de vorige aanvragen, een volledig afgesloten veranda voorzien, waardoor de oppervlakte van het bijgebouw nog vergroot. Het is evident dat elke wijziging, waardoor dit bijgebouw een nog imposantere indruk krijgt, een impact heeft op de situatie van verzoekende partij.*

## *3.*

*De hinder en nadelen die verzoekende partij zal ondervinden ingevolge de aanvragen, de ene ingediend bij de gemeente op 26 september 2012 en de andere op 18 november 2015, zijn de volgende.*

*Verzoekende partij zal als eerste hinder en nadelen ondervinden van de oprichting van de uitbreiding van het bijgebouw, dat niet enkel zal bestaan uit een garage, maar tevens een zolder, een fitnesszaal, een technisch lokaal en een veranda.*

*Bovenstaande foto's tonen aan dat het voorgenomen bijgebouw zeer dicht gelegen is bij de perceelgrens en de woning van verzoekende partij, terwijl de buurt wordt gekenmerkt*



door gebouwen die relatief ver van elkaar zijn gelegen, omwille van de bestemming “woonparkgebied”. (...)

Elke kleinste wijziging van dit bijgebouw zal bijgevolg een impact hebben op de situatie van verzoekende partij, waarvan de woning vlakbij dit bijgebouw is gelegen.

Verzoekende partij zal zich, telkens wanneer zij zich in haar tuin bevindt, vanzelfsprekend in de buurt van haar woning bevinden en bijgevolg ook in de onmiddellijke nabijheid van het project. De aanvragers daarentegen hebben reeds een terras aan hun eengezinswoning, maar wensen tevens regelmatig te verblijven in hun bijgebouw, dat zal bestaan uit een fitnesszaal, poolhouse, technisch lokaal en zolder.

Ook uit onderhavige foto's uit het aanvraagdossier van 26 september 2012, blijkt dat de woning van verzoekende partij onmiddellijk naast de destijds bestaande garage is gelegen: [...]

Het voorgenomen bijgebouw zal maar liefst 2,45 keer groter zijn dan de vroeger bestaande garage.

De toenmalige garage neemt een oppervlakte van 42,97 m<sup>2</sup> in, terwijl het voorgenomen project een oppervlakte van 105,34 m<sup>2</sup> heeft.

[...]

Bovendien is het voorgenomen bijgebouw een stuk hoger dan de toenmalige garage. De beslissing van 17 augustus 2015 stelt dat het bijgebouw een nokhoogte van 5,50 m heeft, terwijl de garage een nokhoogte van 3,60 m had. De beslissing van 7 februari 2013 zegt overigens dat de nokhoogte maar liefst 5,75 m is.

De constructie wordt bijgevolg maar liefst 2 m hoger dan de toenmalige garage.

Een bijgebouw met zulke afmetingen zal een zeer negatieve impact hebben op de situatie van verzoekende partij.

Zoals reeds uiteengezet, heeft elke wijziging van dit bijgebouw een impact op de situatie van verzoekende partij, waarvan haar woning en de plaatsen waar zij gewoon verblijft, vlak bij dit bijgebouw zijn gelegen.

Beide aanvragen kunnen bijgevolg hinder of nadelen doen ontstaan voor verzoekende partij.

4.

Tenslotte verwijst verzoekende partij naar haar uiteenzetting in het eerste middel, waarin blijkt dat de vergunning van 7 februari 2013 niet langer in rechte mag blijven bestaan, en dus diende te worden vernietigd, door de aanvragers impliciet doch zeker hebben verzaakt aan deze vergunning.

Verzoekende partij heeft dan ook ongetwijfeld belang bij het aanvechten van de bestreden beslissing, die op onwettig wijze stelt dat de vergunning van 7 februari 2013 rechtsgeldig bestaat en dat de uitbreiding van de garage op grond hiervan vergund is.

...

2.

De tussenkomen partijen werpen de volgende tweevoudige exceptie op:

“ ...

Onontvankelijkheid wegens het niet uitputten van het administratief beroep, minstens gebrek aan belang

Het is duidelijk dat verzoekende partij met huidige procedure, evenals met de administratieve procedure gevoerd voor de deputatie, niet zozeer beoogt de vernietiging te bekomen van de stedenbouwkundige vergunning van 15 december 2015 houdende het regulariseren van twee zonder vergunning afgebroken muren van een gebouw dat voor het overige vergund is (voor zover zij daartoe überhaupt over het vereiste belang zou beschikken, quod non (zie infra), doch in hoofdzaak alsnog de vernietiging tracht te bekomen van de initieel op 7 februari 2013 door het college van burgemeester en schepenen afgeleverde vergunning voor het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning.

Er dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij tegen de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013 nooit binnen de decretaal vastgestelde beroepstermijn administratief beroep heeft aangetekend.

Krachtens artikel 4.7.21.§3,3° VCRO dient het administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen houdende aflevering van een stedenbouwkundige vergunning te worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de dag na de aanplakking ervan.

De aanplakking van de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013 vond plaats op 28 februari 2013, hetgeen trouwens wordt bevestigd en nooit ontkend werd door verzoekende partij en hetgeen bevestigd wordt door het attest van aanplakking afgeleverd door de gemeente op 12 maart 2013 (...). Wel stelt verzoekende partij dat deze aanplakking destijds niet rechtsgeldig zou zijn geschied, waardoor aldus verzoekende partij de beroepstermijn nooit zou zijn beginnen lopen. De argumentatie die zij daaromtrent aanhaalt overtuigt niet.

Verzoekende partij stelt dat de beroepstermijn niet zou zijn ingegaan omdat de aanplakking geen vermelding heeft gemaakt van het feit dat de vergunning eveneens betrekking had op de uitbreiding van de (bestaande) garage, waardoor onder meer haar rechten van verdediging zouden zijn geschonden.

Verzoekende partij zet daaromtrent het volgende uiteen:

“Verzoekende partij kon er immers op geen enkele wijze van uitgaan dat het voorwerp dat wel werd bekendgemaakt, nl. “het uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad”, tevens betrekking zou hebben gehad op het bijgebouw dat naast de perceelsgrens met haar eigendom is gelegen.

Het uitbreiden van de bestaande garage maakt namelijk helemaal geen onderdeel uit van “het uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad”. Het bijgebouw is tientallen meters gelegen van de ééngezinswoning en maakt een afzonderlijke, onafhankelijke constructie uit.

Het is dan ook logisch, en noodzakelijk, dat de bekendmaking van de vergunning de verschillende onderdelen van het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning vermeldt.

*Er kan niet van een derde belanghebbende worden verwacht dat hij elke vergunning die wordt toegekend voor een goed in de omgeving, systematisch gaat raadplegen op het gemeentehuis, omdat de vergunningverlenende overheid in het model van aanplakking mogelijks zou kunnen hebben vergeten bepaalde delen van het voorwerp van de vergunning te vermelden.*

*Aldus kon niet van verzoekende partij worden verwacht dat hij, ondanks dat de aanplakking enkel melding maakt van een vergunning voor het uitbreiden van de ééngezinswoning en het plaatsen van een zwembad, nog eens bij het gemeentebestuur ging nakijken of dat de vergunning toch ook niet betrekking zou hebben op het afgelegen bijgebouw aan de perceelsgrens.*

*Van de vergunningverlenende overheid kan en moet worden verwacht dat de bekendmaking van een vergunning betrekking heeft op het werkelijke en volledige voorwerp van deze vergunning, en dat geen onderscheiden onderdelen worden weggelaten.*

*Er kan worden begrepen dat de aanplakking bvb. niet gedetailleerd alle werken aan de ééngezinswoning vermeldt, doch de uitbreiding en gebruikswijziging van het bestaande bijgebouw valt niet onder “het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning.”*

*Op die manier werd op manifeste wijze de rechten van verdediging van verzoekende partij geschonden, en werd volledig voorbijgegaan aan de ratio legis van de aanplakking van een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.7.19, §2 eerste en tweede lid VCRO.” (...)*

*De argumentatie van verzoekende partij kan niet worden gevolgd.*

*Wat betreft de aanplakking bepaalt artikel 4.7.19. §2 VCRO enkel: “Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft” (...) “De Vlaamse regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen”.*

*Tot op heden heeft de decreetgever, noch de Vlaamse regering, bijkomende vormelijke, dan wel inhoudelijke vereisten opgelegd waaraan de aanplakking dient te voldoen. De enige verplichting die wordt opgelegd is het aanbrengen (aanplakken) van een mededeling dat een vergunning is verleend, zonder dat in de mededeling daarbij concreet dient aangegeven te worden of uiteen te worden gezet welke werken en/of handelingen de afgeleverde vergunning omvat.*

*De aanplakking vond met ander woorden plaats in overeenstemming met de wettelijke en reglementaire bepalingen, zodat niet valt in te zien waarom zij niet geldig zou zijn geschied en waarom zij de beroepstermijn niet zou hebben doen ingaan.*

*Naar analogie met de aanplakking in het kader van de reguliere procedure voorzien in artikel 4.7.19, §2 VCRO, oordeelde Uw Raad met betrekking tot de aanplakking in het kader van de bijzondere procedure vervat in art. 4.7.26, §4, eerste lid, 6° VCRO (waarvan de bewoordingen en het principe identiek zijn) reeds: “Zolang de Vlaamse Regering geen bijkomende vormelijke, dan wel inhoudelijke vereisten oplegt waaraan de aanplakking dient te voldoen, kan enkel rekening worden gehouden met wat in artikel 4.7.26, §4, eerste lid,*

6° VCRO wordt bepaald en met de omstandigheid dat in redelijkheid dient aangenomen te worden dat de aanplakking zichtbaar en leesbaar dient te zijn vanaf de openbare weg” (RvVb, nr. A/2013/0169 van 23 april 2013).

Verzoekende partij betwist niet dat de aanplakking zou hebben plaats gevonden en bevestigt dat hij kennis heeft kunnen nemen van de mededeling die werd aangeplakt, zodat geconcludeerd kan worden dat de aanplakking haar doel heeft bereikt, met name de belanghebbenden te informeren van het feit dat er een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd. Het komt vervolgens toe aan de belanghebbenden om zich verder bij de gemeente te informeren omtrent de juiste draagwijdte en omvang van de vergunde werken.

Beroeper heeft destijds klaarblijkelijk nooit de moeite genomen om navraag te doen bij de gemeente of om de plannen in te kijken teneinde een zicht te krijgen op de aard en de omvang van de bij collegebesluit van 7 februari 2013 vergunde werken en handelingen. In haar verzoekschrift tot vernietiging geeft zij trouwens aan dat zij zelf vindt dat men niet van haar kan en kon verwachten dat zij zich op de gemeente zou moeten gaan vergewissen van de ware aard van de werken.

Zo stelt zij:

“Er kan niet van een derde belanghebbende worden verwacht dat hij elke vergunning die wordt toegekend voor een goed in de omgeving, systematisch gaat raadplegen op het gemeentehuis, omdat de vergunningverlenende overheid in het model van aanplakking mogelijks zou kunnen hebben vergeten bepaalde delen van het voorwerp van de vergunning te vermelden.

Aldus kon niet van verzoekende partij worden verwacht dat hij, ondanks dat de aanplakking enkel melding maakt van een vergunning voor het uitbreiden van de ééngezinswoning en het plaatsen van een zwembad, nog eens bij het gemeentebestuur ging nakijken of dat de vergunning toch ook niet betrekking zou hebben op het afgelegen bijgebouw aan de perceelsgrens.”

Dergelijk gebrek aan diligentie en interesse om de draagwijdte en de omvang van de werken verrat in een vergunningsaanvraag na te gaan kan natuurlijk niet als vrijgeleide worden aangewend om vervolgens de geldigheid van de aanplakking in vraag te stellen of de schending van de rechten van verdediging op te werpen, laat staan dat dit tot gevolg kan hebben dat daardoor de beroepstermijn niet zou ingaan.

Bij gebreke aan enige reglementaire uitwerking van het voorschrift verrat in artikel 4.7.19, §2 VCRO valt trouwens onmogelijk te bepalen welke informatie dan wel zou moeten worden opgenomen in dergelijke mededeling. Verzoekende partij geeft trouwens zelf aan dat zij zelf ook niet weet wat er dan al wel of niet in dergelijke mededeling zou moeten staan, en kan enkel een suggestie doen omtrent dat wat er, naar haar oordeel, zou kunnen of moeten in staan, hetgeen op zich alleen al bevestigt dat ook zij tot de conclusie komt dat geen enkele decretale of reglementaire bepaling voorschrijft welk de concrete inhoud moet zijn van de mededeling die wordt aangeplakt. Zo stelt zij in haar verzoekschrift:

“Er kan worden begrepen dat de aanplakking bvb. niet gedetailleerd alle werken aan de ééngezinswoning vermeldt, doch de uitbreiding en gebruikswijziging van het bestaande bijgebouw valt niet onder “het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning”.

*Uitgaande van een letterlijke lezing van artikel 4.7.19, §2 VCRO kan enkel worden vastgesteld dat uit de mededeling moet blijken dat er voor het perceel in kwestie een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd. Dat de door de gemeente afgeleverde en door tussenkomende partij aangeplakte mededeling daaraan beantwoordt kan alvast niet worden ontkend, zodat er van een schending van artikel 4.7.19, §2 VCRO alvast geen sprake is en de beroepstermijn is ingegaan op het ogenblik van de aanplakking, in dit geval op 28 februari 2013.*

*In de mate dat verzoekende partij de wettigheid van de op 7 februari 2013 afgeleverde vergunning aanvecht, dient te worden geoordeeld dat het verzoekschrift tot vernietiging wat dat betreft in ieder geval onontvankelijk is en zij deze beslissing niet meer voor uw Raad kan aanvechten, nu zij heeft nagelaten binnen de wettelijk daartoe voorziene termijn administratief beroep aan te tekenen tegen deze beslissing bij de deputatie, en dus heeft nagelaten voorafgaandelijk het georganiseerd administratief beroep uit te putten.*

*Er dient trouwens te worden vastgesteld dat de deputatie zich over het onderdeel van het administratief beroep dat ertoe strekte de vergunning van 7 februari 2013 te hervormen, niet expliciet heeft uitgesproken. Uit de bestreden beslissing kan wel afgeleid worden dat de deputatie ervan uitgegaan is dat deze vergunning van 7 februari 2013 definitief is geworden en er niet meer kan worden teruggekomen op hetgeen in het kader van die vergunning werd vergund.*

*Verzoekende partij meent daaruit te kunnen afleiden dat het hier een stilzwijgende afwijzing zou betreffen, nu de deputatie zich niet binnen de decretale beslissingstermijn zou hebben uitgesproken. Daaruit meent zij ook een motiveringsgebrek te kunnen afleiden (...).*

*Dat het hier over een stilzwijgende weigering zou gaan kan in twijfel getrokken worden. De deputatie heeft zich immers binnen de decretale termijn uitgesproken over het door verzoekende partij op 4 februari 2016 ingediende beroep, zodat er alvast geen sprake kan zijn van een stilzwijgende weigering. Het zou vermoedelijk anders geweest zijn had verzoekende partij twee beroepen ingediend, één tegen de vergunning van 7 februari 2013 en één tegen deze van 17 december 2015, hetgeen zij echter niet heeft gedaan. Vast staat dat de deputatie met betrekking tot het op 4 februari 2016 ingediende beroep, binnen de haar decretaal toegekende beslissingstermijn, namelijk op 14 april 2016, een beslissing heeft genomen, zodat verzoekende partij alvast niet kan stellen dat er een stilzwijgend weigeringsbesluit tot stand zou zijn gekomen.*

*Zoals reeds gesteld, blijkt uit de bestreden beslissing alvast dat de deputatie de vergunning van 7 februari 2013, terecht, als definitief beschouwd, zodat impliciet uit de beslissing alvast kan worden afgeleid dat het beroep wat dit betreft niet gegrond werd bevonden, laat staan ontvankelijk.*

*In de mate dat het verzoekschrift de nietigverklaring van het bestreden besluit tot voorwerp heeft, in de mate dat het - al dan niet stilzwijgend - uitspraak zou doen over het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode van 7 februari 2013, is het verzoek tot nietigverklaring alvast onontvankelijk, minstens beschikt verzoekende partij niet over het vereiste belang nu het desbetreffende besluit van 7 februari 2013 inmiddels definitief is geworden en niet meer aanvechtbaar voor Uw Raad bij gebreke aan het (tijdig) instellen van het voorafgaand administratief beroep.*

*Tussenkomende partij heeft dit gebrek aan belang en de laattijdigheid van het aanvechten van het collegebesluit van 7 februari 2013 trouwens reeds opgeworpen voor de deputatie,*

*zodat U Raad wel degelijk kan en dient te besluiten dat verzoekende partij niet over het vereiste procedureel belang beschikt (...).*

*Bovendien bepaalt artikel 4.8.11, §2 in fine VCRO dat de belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaand georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Alleen al om deze redenen is het verzoekschrift wat dit onderdeel betreft onontvankelijk.*

#### *Het ontbreken aan belang*

*In de mate het beroepschrift de stedenbouwkundige vergunning aanvecht van 17 december 2015, dient eveneens vastgesteld dat verzoekende partij niet aangeeft in welke mate de bestreden beslissing haar tot enig nadeel kan strekken.*

*In de uiteenzetting van haar nadeel zoals die te vinden is in het deel 'Ontvankelijkheid ratione personae' van het verzoekschrift tot nietigverklaring (pag. 11 t.e.m. 15 van het verzoekschrift) spreekt verzoekende partij immers uitsluitend over de nadelen en hinder die zij meent te moeten ondergaan ten gevolge van de werken die werden vergund bij het collegebesluit van 7 februari 2015, doch rept zij met geen woord over de gevolgen van het collegebesluit van 17 december 2015.*

*Verzoekende partij geeft niet aan in welke mate het collegebesluit van 17 december 2015, dat tot voorwerp heeft 'het regulariseren van afgebroken muren van fitnesszaal/poolhouse (afbraak en heropbouw)' haar tot nadeel strekt of kan strekken.*

*(...)*

*Ook in het kader van de procedure voor de deputatie wierp tussenkomende partij daaromtrent reeds hetgeen volgt op :*

*"In de mate het beroepschrift de stedenbouwkundige vergunning aanvecht van 17 december 2015, kan vastgesteld worden dat Beroepindiener in het beroepschrift niet of althans niet afdoende aangeeft welk belang hij heeft of kan hebben bij het aanvechten van deze beslissing, noch aangeeft welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder hij kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.*

*Krachtens artikel 4.7.21.§2,2° VCRO kunnen belanghebbende derden enkel een georganiseerd administratief beroep instellen tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag, indien zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Deze hinder of nadelen moeten krachtens artikel 1, §1, 2° al. van het Besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen blijken uit het beroepschrift zelf.*

*De libellering van bovenvermelde bepalingen houdt in dat het aan de deputatie toekomt om na te gaan of de beroepsindiener effectief aantoonde dat de beslissing hem rechtstreeks of onrechtstreeks hinder berokkent of kan berokkenen, en meer, of de ingeroepen hinder en nadelen redelijkerwijze kunnen worden aangenomen als ernstig of minstens potentieel aanwezig.*

*In dit geval dient echter te worden vastgesteld dat het beroepschrift weliswaar een beschrijving geeft van de nadelen en hinder die de Beroepindiener meent te moeten ondergaan ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013, doch omtrent het nadeel of de hinder die hij kan ondervinden ten gevolge de stedenbouwkundige vergunning van 17 december 2015, wordt met geen woord gerept.*

*In het verzoekschrift valt daaromtrent niets te lezen, zodat het verzoekschrift als onontvankelijk dient te worden afgewezen.”*

en

*“De hinder en nadelen die Beroepindiener opwerpt hebben dus te maken met de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013, dewelke onder meer als voorwerp had het uitbreiden van de bestaande garage. Zoals reeds aangegeven kan deze vergunning en de gevolgen daarvan (ten aanzien van hinder en nadelen voor Beroepindiener) niet meer in vraag worden gesteld nu zij definitief is geworden en het beroep daartegen kennelijk onontvankelijk is.*

*Welk nadeel of hinder Beroepindiener kan ondervinden van de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning van 17 december 2015 is een raadsel. Het voorwerp van deze vergunning beperkt zich immers in hoofdzaak tot het regulariseren van het feit dat in plaats van bepaalde muren te behouden, deze eerst werden afgebroken) om vervolgens terug te worden heropgebouwd, namelijk “Regularisatie van de afgebroken muren van een fitnesszaal/poolhouse (afbraak en heropbouw)” (...).*

*Het verzoekschrift tot nietigverklaring dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen bij gebreke aan een (afdoende) omschrijving in het verzoekschrift van het belang dat verzoekende partij heeft bij de vernietiging van de bestreden beslissing.*

*...”*

3.

De verzoekende partij antwoordt op de exceptie:

*“ ...*

*Wat betreft de zogenaamde onontvankelijkheid wegens niet uitputten administratief beroep*

*1.*

*De tussenkomende partijen werpen in een eerste onderdeel op dat het verzoekschrift onontvankelijk zou zijn, wegens het niet uitputten van het administratief beroep, in de mate dat het gericht is tegen de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013.*

*De stelling van de tussenkomende partijen houdt evenwel geen stand, en dit omwille van volgende redenen.*

*2.*

*De vraag die zich in onderhavige discussie stelt, is of dat de aanplakking van de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013 op correcte wijze is gebeurd overeenkomstig artikel 4.7.19, §2 VCRO. Artikel 4.7.19, §2 VCRO bepaalt de wijze van bekendmaking van een beslissing waarbij een vergunningsaanvraag werd verleend:*

*(...)*

*Dit artikel 4.7.19, §2 VCRO legt dus aan de gemeentelijke overheid op om te waken en te attesteren over de aanplakking.*

*De vaste rechtspraak van Uw Raad, zoals de tussenkomenende partijen ook correct opmerken, bepaalt dat, tot zolang de Vlaamse Regering geen aanvullende inhoudelijke of vormelijke vereisten heeft opgelegd waaraan de aanplakking moet voldoen, enkel rekening kan gehouden worden met dit artikel 4.7.19, §2 VCRO. (zie o.m. RvVb 21 mei 2013, nr. A/2013/025)*

*Een regelmatige aanplakking is bijgevolg een aanplakking die gebeurt overeenkomstig wat wordt bepaald in artikel 4.7.19, §2 VCRO.*

*3.*

*In casu zou volgens het attest van aanplakking van 12 maart 2013 de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013 zijn aangeplakt op 28 februari 2013. (...)*

*De bekendmaking (zelf gedateerd op 27 februari 2013) die dus zou zijn aangeplakt op 28 februari 2013, vermeldt dat “de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad – Middenhutlaan 23”. (...)*

*De bekendmaking vermeldt aldus als voorwerp van de vergunning het “uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad”. Ook in het attest van aanplakking van 12 maart 2013 wordt als voorwerp van de aanvraag bepaald: “uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad”. (...)*

*Ook alle andere documenten in de vergunningsaanvraag maken voor wat betreft het voorwerp van de vergunning enkel gewag van het uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning en het plaatsen van een zwembad.*

*4.*

*Zoals hierboven reeds werd uiteengezet, dient het gemeentebestuur bij de aanplakking van een afgeleverde vergunning enkel de bepalingen van artikel 4.7.19, §2 VCRO te respecteren.*

*Het is evenwel vanzelfsprekend dat de overheid bij haar handelingen, en inzonderheid bij de toepassing van dit artikel 4.7.19, §2 VCRO, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht dient te nemen, waaronder inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

*Welnu, zodoende moet worden vastgesteld dat, hoewel artikel 4.7.19, §2 VCRO enkel bepaalt dat de mededeling “dient te worden aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft”, het evident is dat deze mededeling de betrokken vergunning identificeert.*

*Dit volgt tevens uitdrukkelijk uit artikel 4.7.19, §2 VCRO dat verwijst naar een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend. Een concrete vermelding van de betrokken vergunning in de mededeling is dus vereist, zoniet had artikel 4.7.19, §2 VCRO de bewoordingen “een” vergunning opgenomen in plaats van “de” vergunning.*



*Ook in het licht van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur kan niet anders dan worden besloten dat een mededeling “die te kennen geeft dat de vergunning is verleend”, dient te specificeren over welke vergunning het gaat.*

*Bij het bepalen van de essentiële gegevens die minstens zouden moeten opgenomen ter identificatie van de vergunning, kan onmiddellijk worden gedacht aan de datum en het voorwerp van de vergunning.*

*Uit artikel 4.7.19, §2, eerste lid VCRO vloeit bijgevolg voort dat de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, de vergunning moet identificeren, wat minstens inhoudt dat de datum en het voorwerp van de vergunning moet zijn vermeld.*

*5.*

*In casu werd bij de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013 door de gemeente een mededelingsmodel gevoegd gedateerd op 27 februari 2013 (zie stuk 3 bij het verzoekschrift).*

*Het is deze mededeling die de aanvragers vervolgens dienen aan te plakken ter plaatse. Volgens het attest van aanplakking zou de aanplakking zijn gebeurd op 28 februari 2013.*

*De betrokken mededeling vermeldt dat op 7 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend aan de heer en mevrouw MARCHANT en dat “de vergunning betrekking heeft op het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad – Middenhutlaan 23, kadastraal gekend (afd. 2) sectie F nr. 2 T85”.*

*Een essentieel deel van het voorwerp van de vergunning van 7 februari 2013, nl. het uitbreiden van de bestaande garage, werd uit de mededeling weggelaten.*

*Op deze manier werd op manifeste wijze de rechten van verdediging van verzoekende partij geschonden.*

*Het voorwerp van de vergunning dat wel werd bekendgemaakt, nl. “het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad”, heeft geen namelijk geen betrekking op het bijgebouw, gelegen naast de perceelgrens met verzoekende partij.*

*Het uitbreiden van de bestaande garage maakt aldus helemaal geen onderdeel uit van “het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad”. Het bijgebouw is tientallen meters gelegen van de ééngezinswoning en maakt een afzonderlijke, onafhankelijke constructie uit.*

*Het was dan ook noodzakelijk dat de bekendmaking van de vergunning het volledige voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning vermeldde.*

*6.*

*In hun antwoordnota maken de tussenkomende partijen er zich eenvoudig van af door te stellen dat verzoekende partij “nooit de moeite zou hebben genomen om navraag te doen bij de gemeente”. Verzoekende partij zou dan wel weer bevestigen dat “hij kennis heeft kunnen nemen van de mededeling die werd aangeplakt” en hij zou zelf aangeven niet te weten wat dan wel of niet in de mededeling moet staan.*

*De tussenkomende partijen hebben duidelijk niet aandachtig het verzoekschrift gelezen aangezien daarin wel degelijk wordt omschreven wat de minimum vereiste vermeldingen zijn die de bekendmaking moest opnemen.*

*Verder wordt in het verzoekschrift geenszins beweert dat verzoekende partij daadwerkelijk kennis heeft genomen van de “bekendmaking” van de vergunning 7 februari 2013 op het moment van aanplakking ervan. Dit is immers te lang geleden om zich nog te kunnen herinneren.*

*Toen in juli 2015 de werken begonnen aan de garage, heeft verzoekende partij onmiddellijk contact opgenomen met de gemeente om zich hiertegen te verzetten.*

*Bij het onderzoek van het dossier naar aanleiding van deze werken, heeft verzoekende partij vastgesteld dat er zich een “bekendmaking” gedateerd 27 februari 2013 in het administratief dossier van de gemeente bevindt en dat deze “bekendmaking” bij de vergunning van 7 februari 2013 moet zijn gevoegd bij verzending aan de aanvragers. (zie laatste blad bij stuk 3 bij het verzoekschrift). Het is echter niet geweten of de bekendmaking werkelijk werd uitgehangen door de aanvragers op de plaats van het project.*

*Als er dus al een daadwerkelijke aanplakking heeft plaatsgevonden (waar op dit moment zelfs geen bewijzen van voorliggen), dan moet het zijn gebeurd middels deze bekendmaking gedateerd 27 februari 2013.*

*7.*

*Het verweer van de tussenkomende partijen dat verzoekende partij nooit de moeite zou hebben genomen om navraag te doen bij de gemeente, is simplistisch en houdt geen rekening met de realiteit.*

*Dit kan worden aangetoond aan de hand van een eenvoudig voorbeeld.*

*Als een bekendmaking vermeldt dat een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de aanleg van een zwembad, terwijl deze vergunning in feite betrekking heeft op zowel de aanleg van een zwembad als de bouw van een ééngezinswoning, dan had deze mededeling tevens de bouw van een ééngezinswoning moeten vermelden. Immers zal niemand, die zich redelijkerwijze als een verantwoord persoon gedraagt (het principe van de “goede huisvader”), veronderstellen dat de vergunning ook betrekking heeft op de bouw van een ééngezinswoning. Personen die dus eventueel benadeeld zouden kunnen worden door de bouw van een ééngezinswoning, zullen uiteraard geen navraag doen bij de gemeente aangezien zij er (terecht) van uitgaan dat de vergunning enkel betrekking heeft op de aanleg van een zwembad.*

*Er kan niet van een derde belanghebbende worden verwacht dat hij elke vergunning die wordt toegekend gaat raadplegen op het gemeentehuis, omdat de vergunningverlenende overheid in de mededeling zou kunnen hebben vergeten het voorwerp van de vergunning correct te vermelden.*

*Van verzoekende partij kon ook niet worden verwacht dat hij, ondanks dat de aanplakking enkel melding maakt van het uitbreiden van de ééngezinswoning en het plaatsen van een zwembad, nog eens bij het gemeentebestuur ging nakijken of dat de vergunning ook niet betrekking zou hebben op het bijgebouw.*

*De algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel, verplichten de overheid tot een realistische en volledige bekendmaking van de vergunning, waarbij geen essentiële onderdelen van het voorwerp van de vergunning worden weggelaten.*

*In casu was de situatie bovendien des te verwarrender daar de mededeling dan wel weer de aanleg van het zwembad vermeldde in het voorwerp van de vergunning.*

*Op die manier werd dan ook op manifeste wijze de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de rechten van verdediging van verzoekende partij geschonden, en werd voorbijgegaan aan de ratio legis van artikel 4.7.19, §2 VCRO.*

8.

*Tenslotte stelt zich de vraag of er in casu wel tot een effectieve aanplakking van de vergunning van 7 februari 2013, of de bekendmaking gedateerd op 27 februari 2013, is overgegaan. Aangezien dit een aantal jaren geleden moet zijn gebeurd, kan verzoekende partij zich uiteraard niet meer herinneren of er effectief een aanplakking heeft plaatsgevonden.*

*Het attest van aanplakking werd opgesteld op 12 maart 2013 en luidt als volgt:*

*(...)*

*Uit het dossier van de gemeente blijkt dat een verklaring op eer van de aanvragers voorhanden is ter bewijs van een effectieve aanplakking (stuk 20 bij het verzoekschrift).*

*In het arrest nr. A/2014/0634 van 16 september 2014 heeft Uw Raad evenwel gesteld dat de gemeente er zelf over moet waken dat effectief tot aanplakking werd overgegaan:*

*(...)*

*In het betrokken attest van aanplakking van 12 maart 2013 wordt niet uitdrukkelijk gesteld dat de aanplakking is gebeurd en louter is gesteund op een verklaring van eer van de aanvragers, doch de omstandigheden van het dossier doen ernstig vermoeden dat dit wel degelijk het geval is geweest. Naar aanleiding van de antwoordnota van de verwerende partij, heeft de raadsman van verzoekende partij immers aan de gemeente verzocht om de documenten (foto's, ...) die aan de basis liggen van dit attest te willen overmaken. De gemeente heeft hierop geantwoord:*

*(...)*

*Deze mail doet dan ook ernstig vermoeden dat de gemeente zich uitsluitend heeft gebaseerd op de verklaring op eer van de aanvragers bij het opstellen van het attest van aanplakking. Aldus blijkt niet dat er op gemeentelijk niveau over werd 'gewaakt' zoals vereist door artikel 4.7.19, §2, lid 2 VCRO dat de vergunningsbeslissing in eerste aanleg door de aanvrager (effectief) regelmatig (namelijk gedurende een periode van dertig dagen en op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft) werd aangeplakt vanaf de in het attest vermelde datum. (zie in die zin RvVb, 22 november 2016, RvVb/S/1617/0340)*

*(...)*

9.

*Overeenkomstig de rechtspraak van Uw Raad leidt een gebrek aan een aanplakking overeenkomstig de bepalingen van het VCRO ertoe dat de beroepstermijn in hoofde van de verzoekende partij niet is beginnen lopen. (RvVb, 3 oktober 2012, nr. A/2012/0396; RvVb, 10 augustus 2011, nr. S/2011/0095)*

*De beroepstermijn tegen de vergunning van 7 februari 2013 is bijgevolg nog niet beginnen lopen in hoofde van verzoekende partij, minstens voor wat betreft het gedeelte dat*

betrekking heeft op de uitbreiding van de garage en de wijziging ervan naar een fitnesszaal/poolhouse. Het administratief beroep van 4 februari 2016 moet ontvankelijk worden verklaard.

De (eerste) exceptie van onontvankelijkheid van de tussenkomende partijen dient om deze redenen te worden verworpen.

#### Wat betreft de zogenaamde onontvankelijkheid bij gebrek aan belang

1.

De tussenkomende partijen werpen in een tweede onderdeel op dat het verzoekschrift onontvankelijk zou zijn bij gebrek aan belang, daar waar het gericht is tegen de beslissing van de verwerende partij tot afwijzing van het administratief beroep van verzoekende partij tegen de stedenbouwkundige vergunning van 17 december 2015.

2.

Hierop kan vooreerst worden verwezen naar de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift waarin duidelijk werd uiteengezet waarom verzoekende partij een belang heeft bij de vernietiging van de bestreden beslissing tot afwijzing van haar beroep tegen de vergunning van 17 december 2015.

Ook hier blijkt wederom dat de tussenkomende partijen klaarblijkelijk niet de moeite hebben genomen het verzoekschrift te lezen.

In het verzoekschrift wordt o.m. verwezen naar het feit dat de aanvraag van 18 november 2015 niet slechts herleid kan worden tot het vervangen van twee muren, doch dat het hier om een volledige herbouw gaat, zoals de bestreden beslissing zelf erkent:

(...)

Inderdaad, zoals de verwerende partij bevestigt, kan de aanvraag niet louter herleid worden tot het vervangen van twee muren. Ook het belang van verzoekende partij kan bijgevolg niet herleid worden tot de vraag of zij belang heeft bij het vervangen van twee muren.

In dit kader dient ook te worden verwezen naar de uiteenzetting onder het tweede middel in onderhavige nota. Daar wordt aangevoerd dat de verwerende partij het globale project van het bijgebouw diende te beoordelen in het kader van de toetsing van de goede ruimtelijke ordening, en niet slechts de wijzigingen ten opzichte van de vergunning van 7 februari 2013.

3.

Bovendien is er ook geen sprake van het vervangen van slechts twee muren, daar de vergunningsaanvraag van 18 november 2015 ook op andere punten afwijkt van de vergunning van 7 februari 2013.

In plaats van een overdekt terras, wat voorzien was in de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013, wordt in de bouwvergunning van 17 december 2015 een volledig afgesloten veranda voorzien, waardoor de oppervlakte en de impact van het bijgebouw nog groter wordt. Deze veranda is bovendien 70 cm langer dan het terras vergund in de beslissing van 7 februari 2013.

Elke wijziging die ertoe leidt dat dit bijgebouw een nog imposantere indruk krijgt, heeft een impact op de situatie van verzoekende partij.

4.

*Elke wijziging van dit bijgebouw heeft aldus een impact op de situatie van verzoekende partij, waarvan de woning en de plaatsen waar zij gewoonlijk verblijft, vlakbij het project zijn gelegen.*

*Verder kan hierbij nog worden opgemerkt dat de verwerende partij het administratief beroep van verzoekende partij tegen de vergunning van 17 december 2015 (en tegen de vergunning van 7 februari 2013) ontvankelijk heeft verklaard en bijgevolg impliciet heeft erkend dat zij een belang heeft bij het aanvechten van deze vergunning.*

5.

*Tenslotte verwijst verzoekende partij nog naar het feit dat haar annulatieberoep onder meer gestoeld is op de argumentatie dat de vergunning van 7 februari 2013 uit het rechtsverkeer is verdwenen. (zie het eerste middel)*

*Verzoekende partij heeft belang bij het aanvechten van een beslissing waarin wordt geconcludeerd dat deze vergunning van 7 februari 2013 geldig zou zijn, en die gebaseerd is op de zogenaamde geldigheid van die vergunning. (...)*

*Om voormelde redenen dient dan ook te worden besloten dat ook het tweede deel van de exceptie van de tussenkomenende partijen moet worden verworpen en dat verzoekende partij een belang heeft bij haar annulatieberoep van de bestreden beslissing waarbij haar beroep tegen de vergunning van 17 december 2015 werd afgewezen.*

*...*

5.

De tussenkomenende partijen dupliceren in hun laatste schriftelijke uiteenzetting:

*“...*

*Onontvankelijkheid wegens het niet uitputten van het administratief beroep, minstens gebrek aan belang*

*Tussenkomenende partij toonde reeds aan dat verzoekende partij tegen de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013 nooit binnen de decretaal vastgestelde beroepstermijn administratief beroep heeft aangetekend.*

*De argumentatie die verzoekende partij bijkomend ontwikkelt omtrent de ongeldigheid van de bekendmaking, omwille van het feit dat deze niet duidelijk zou hebben aangegeven dat de vergunning ook werken omvatte aan een bijgebouw, overtuigt niet nu geen enkele decretale of reglementaire bepaling oplegt hoe dergelijke bekendmaking dient te geschieden, en dus ook niet dat dergelijke bekendmaking een opsomming dient te bevatten van alle gebouwen, bijgebouwen en/of constructies waaraan werken zouden worden uitgevoerd.*

*De bekendmaking neemt in beginsel de omschrijving over van de aanvraag zoals die ook te vinden is op de stedenbouwkundige vergunning zelf. Als de aanvraag en/of de stedenbouwkundige vergunning melding maakt in de omschrijving van “het uitbreiden en verbouwen van een ééngesinswoning en het plaatsen van een openluchtwembad”, dan lijkt het logisch en valt er niets op aan te merken dat in de bekendmaking van die vergunning diezelfde omschrijving van het voorwerp van de aanvraag wordt weergegeven, zoals in casu gebeurde.*

*Verzoekende partij maakt de vergelijking met het denkbeeldige (en vergezochte) geval waarbij een bekendmaking zou vermelden dat een stedenbouwkundige vergunning zou zijn afgeleverd voor een zwembad, terwijl de vergunning in feite betrekking zou hebben op zowel de aanleg van het zwembad als de aanleg van een eengezinswoning. Dergelijke vergelijking is niet ernstig, omdat een aanvraag die een duidelijke en fundamentele andere omschrijving omvat dan haar eigenlijke voorwerp in principe steeds door de vergunningverlenende overheid zal worden geherkwalificeerd tot haar ware voorwerp. Zo zal een aanvraag die wordt omschreven als het verbouwen, doch die in feite neerkomt op een herbouw, in principe door de vergunningverlenende overheid steeds worden geherkwalificeerd in de omschrijving (en de beoordeling) ervan.*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partij blijft volhouden is er geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling die voorschrijft dat de bekendmaking een opsomming dient te geven van alle voorgenomen werken, net zoals de omschrijving van de aanvraag geen dergelijke opsomming dient te bevatten. Indien een aanvraag als omschrijving van de al dan niet daarmee rechtstreeks verbonden bijgebouwen betreffen. Nergens wordt voorgeschreven dat er een opsomming zou moeten worden gegeven, in de omschrijving van de aanvraag, laat staan in de bekendmaking ervan, van alle bijgebouwen die al dan niet mee verbouwd worden.*

*De wetgeving voorziet trouwens in voldoende bepalingen om wat dat betreft te voorzien in afdoende transparantie en rechtsbescherming voor derden door in het kader van het openbaar onderzoek, evenals naar aanleiding van de aflevering van de vergunning, te voorzien in tal van mogelijkheden tot inzage van het volledige aanvraagdossier, opdat belanghebbenden kennis zouden kunnen nemen van de juiste draagwijdte en omvang van de aangevraagde werken.*

*Vast staat dat verzoekende partij zich niet de moeite heeft getroost om het aanvraagdossier en de bouwplannen in te gaan kijken bij de gemeente, noch tijdens het openbaar onderzoek, noch naar aanleiding van de bekendmaking en de aanplakking van de stedenbouwkundige vergunning in 2013.*

*Voorts merkte tussenkomende partij reeds op dat verzoekende partij niet ernstig meer kan betwisten of betwijfelen dat de aanplakking in 2013 effectief plaats vond, nu zij zelf in haar verzoekschrift heeft aangegeven kennis te hebben genomen van de bekendmaking en de omschrijving ervan in 2013.*

*Bijkomend tracht zij nog de geldigheid van het attest van aanplakking in vraag te stellen, doch zoals reeds in de schriftelijke toelichting uiteengezet doet deze discussie er niet toe, nu uit de feitelijke uiteenzetting van verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende is gebleken dat de aanplakking effectief plaats vond.*

*Ondergeschikt wenst tussenkomende partij op te merken dat het administratief dossier niet enkel de verklaring op eer van de aanvrager bevat dat de aanplakking geschiedde, doch ook het attest van aanplakking waarin wordt verklaard dat de aanplakking effectief geschiedde:*

*(...)*

*Dit attest verwijst hoegenaamd niet naar de verklaringen op eer van de aanvrager, zodat niet kan aangenomen worden dat het attest enkel zou zijn afgeleverd op hetgeen de aanvrager zou verklaard hebben. De rechtspraak waarnaar verzoekende partij wat dat betreft naar verwijst is dan ook niet relevant, nu het attest van aanplakking lijkt uit te gaan van een autonome vaststelling van de aanplakking, en temeer nu verzoekende partij zelf*

*heeft aangegeven in haar verzoekschrift kennis te hebben genomen van de vergunning in 2013 ten gevolge van de aanplakking. Daarmee strijdige beweringen in de wederantwoordnota kunnen dan ook niet ernstig genomen worden en ondergraven enkel verder de geloofwaardigheid van het betoog van verzoekende partij.*

*Uit het voorgaande kan dan ook niet anders dan worden besloten dat het verzoekschrift onontvankelijk is in de mate het de vernietiging beoogt van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 februari 2013 bij gebreke aan het (tijdig) uitputten van het administratief beroep.*

*In dat opzicht is het logisch dat de verwerende partij zich in het kader van de bestreden beslissing van 14 april 2016 niet heeft uitgesproken over het beroep in de mate het de initiële vergunning van 7 februari 2013 betrof, omdat dergelijk beroep onherroepelijk laattijdig was en dus onontvankelijk.*

#### *Het ontbreken aan belang*

*Verzoekende partij vecht de bestreden beslissing tevens aan in de mate zij besluit tot het ongegrond verklaren van het beroep tegen de besluit van het college van burgemeester en schepenen van 17 december 2015.*

*Tussenkomende partij toonde reeds aan dat ook wat dit onderdeel van de bestreden beslissing en dus van het verzoekschrift betreft, verzoekende partij niet beschikt over, of althans geen blijk geeft van het vereiste belang bij de vernietiging van de bestreden beslissing, omdat zij zich bij de uiteenzetting van haar belang beperkt tot het aanhalen van de nadelen en hinder die zij meent te moeten ondergaan ten gevolge van de werken die reeds werden vergund bij het collegebesluit van 7 februari 2013 en hij in zijn verzoekschrift met geen woord rept over de gevolgen van het collegebesluit van 17 december 2015.*

*Doordat hij de initiële vergunning nooit rechtsgeldig heeft aangevochten, wordt hij geacht in te stemmen met het voorwerp ervan en dus met de omvang van het bijgebouw en de inplanting ervan. Het is niet omdat de vergunningverlenende overheid in het kader van de beoordeling van de daaropvolgende regularisatieaanvraag terug is overgegaan tot het beoordeling van de verenigbaarheid van het bijgebouw met de plaatselijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening wat betreft onder meer het volume en de inplanting in het kader van het herbouwen (daar waar er ook in de initiële vergunning werd uitgegaan van het verbouwen binnen eenzelfde volume en op dezelfde inplantingsplaats), dat daarmee verzoekende partij thans deze inplanting en vergund volume terug in vraag zou kunnen stellen of haar belang daarop kan zou kunnen enten, nu hij destijds duidelijk heeft verzaakt aan het instellen van een administratief beroep tegen de initiële vergunning die het volume en de inplantingsplaats heeft vergund.*

*Tussenkomende partij blijft dan ook bij haar standpunt dat verzoekende partij niet aantoont in welke mate de bestreden beslissing, in de mate deze zich uitspreekt over het collegebesluit van 17 december 2015, haar tot nadeel strekt of kan strekken, gelet op het zeer beperkte voorwerp ervan (herbouw in plaats van vervangen van twee muren, binnen het reeds vergunde volume en op de reeds vergunde inplantingsplaats) en zij niet aangeeft waarom een herbouw haar wel tot nadeel strekt, terwijl zij de initiële inplanting en het volume van het gebouw, die reeds het gevolg is en werd vergund ten gevolge het in 2013 afgeleverde collegebesluit, nooit (tijdig) heeft aangevochten.*

*...*

## *Beoordeling door de Raad*

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende derde beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van de bestreden vergunning bestaat.

Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat degene aan wie verweten kan worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet bestreden heeft met een daartoe openstaand georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, geacht wordt te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereiding van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid, vereist die bepaling niet louter dat een derde het hem ter beschikking staand georganiseerd administratief beroep instelt, maar dat hij het op een correcte, ontvankelijke wijze uitput (MvT, *Parl. St.* VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 220). De sanctie van uitsluiting uit de categorie van belanghebbenden bij een rechterlijk beroep treft dus ook een derde die op verwijtbare wijze een onontvankelijk administratief beroep ingesteld heeft.

2.

De tussenkomen partijen werpen een tweevoudige exceptie op. Zij betogen vooreerst dat de verzoekende partij het georganiseerd administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing van 7 februari 2013 niet binnen de wettelijk gestelde beroepstermijn uitgeput heeft, daar waar een ontvankelijk administratief beroep een noodzakelijke voorwaarde is voor een ontvankelijk rechterlijk beroep. Vervolgens voeren de tussenkomen partijen aan dat de verzoekende partij in gebreke blijft aan te geven in welke mate de tweede in administratief beroep aangevochten vergunningsbeslissing van het college van 17 december 2015, die zich beperkt tot het regulariseren van enkele afgebroken muren, haar tot nadeel zou kunnen strekken. De hinder en nadelen die de verzoekende partij vreest te ondergaan, vloeien immers voort uit de tenuitvoerlegging van de onaantastbaar geworden vergunning van 7 februari 2013.

3.

Voor zover de tussenkomen partijen aanvoeren dat het administratief beroep tegen de collegebeslissing van 7 februari 2013 niet binnen de decretaal bepaalde beroepstermijn bij de verwerende partij ingesteld werd en dus onontvankelijk is, en dat de verzoekende partij om die reden geen ontvankelijk rechterlijk beroep meer kan instellen, valt de exceptie samen met de grond van de zaak. In het tweede onderdeel van het eerste middel met name betwist de verzoekende partij dat haar administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing van 7 februari 2013 laattijdig ingesteld is.

Uit de bespreking van dat middelonderdeel blijkt dat het administratief beroep tegen de beslissing van 7 februari 2013 tijdig ingesteld is. De exceptie dat de verzoekende partij op verwijtbare wijze geen ontvankelijk beroep tegen voornoemde vergunningsbeslissing ingesteld heeft en daardoor op grond van artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO van het recht vervallen is om een rechterlijk beroep in te stellen, moet dan ook worden verworpen.



De betwisting van de ontvankelijkheid van het administratief beroep bij de verwerende partij, voor zover het gericht is tegen de in eerste administratieve aanleg afgegeven regularisatievergunning van 17 december 2015, berust op de foutieve premisse dat de vergunning van 7 februari 2013 definitief geworden is en niet meer in vraag gesteld kan worden. De verzoekende partij maakt voldoende plausibel dat de vergunningsbeslissing van 7 februari 2013 een hinderlijke of nadelige impact op haar woonkwaliteit kan hebben, wat de tussenkomen partijen als dusdanig ook niet betwisten. Het belang om in rechte ook op te komen tegen de bestreden beslissing, waar die de navolgende regularisatieaanvraag ten gronde vergunt, kan de verzoekende partij dan ook niet worden ontzegd.

4.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. Onderzoek van de middelen**

### **A. Eerste middel**

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 4.7.19, §2, eerste en tweede lid VCRO, artikel 4.7.21, §1 en §2, 2° VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), aan de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder de materiële motiveringsplicht, het redelijkheids-, het evenredigheids-, het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel, en aan machtsoverschrijding.

In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij:

“ ...

1.

*Zelfs indien Uw Raad zou oordelen dat dhr. en mevr. Marchant niet hebben verzaakt aan hun vergunning van 7 februari 2013 (...), dan nog stelt verzoekende partij vast dat hij in dat geval op ontvankelijk wijze een administratief beroep kon instellen bij de verwerende partij tegen deze vergunning.*

2.

*In de bestreden beslissing verklaart de verwerende partij het administratief beroep van verzoekende partij tegen voormeld besluit van 17 december 2015 ontvankelijk, doch ongegrond.*

*In de bestreden beslissing wordt evenwel helemaal niets vermeld of gemotiveerd met betrekking tot het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van 7 februari 2013 van de gemeente Sint-Genesius-Rode.*

*Zoals hieronder zal worden toegelicht, diende de verwerende partij, het administratief beroep van 4 februari 2016 van verzoekende partij tegen voormelde beslissing ontvankelijk te verklaren en vervolgens te behandelen, minstens diende zij te motiveren waarom dit administratief beroep niet ontvankelijk zou zijn.*

3.

*Artikel 4.7.19, §2, eerste en tweede lid VCRO bepaalt de wijze waarop de bekendmaking van een beslissing waarbij een vergunningsaanvraag werd verleend, dient te gebeuren:*

(...)

*In casu zou de beslissing van 7 februari 2013 zijn aangeplakt op 27 februari 2013. (...)*

*In de bekendmaking van 27 februari 2013 wordt vermeld dat “de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad – Middenhutlaan 23”.*

*Het onderwerp van de stedenbouwkundige vergunning blijkt het “uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad” te zijn.*

*In het attest van aanplakking van de gemeentesecretaris van 12 maart 2013, waarin overigens foutief wordt meegedeeld dat de vergunning zou zijn aangeplakt op 28 februari 2013, wordt als voorwerp van de aanvraag bepaald: “uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad”. (...)*

*Ook alle documenten in de vergunningsaanvraag maken voor wat betreft het “voorwerp” van de vergunning enkel gewag van uitbreiden en verbouwen van een eengezinswoning en plaatsen van een zwembad.*

4.

*Hoewel voormeld artikel 4.7.19, §2, eerste en tweede lid VCRO enkel bepaalt dat de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, dient te worden aangeplakt “op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft”, is het evident dat deze mededeling ook dient te vermelden over welke vergunning het gaat.*

*Men kan immers niet tot een correcte mededeling “die te kennen geeft dat de vergunning is verleend” overgaan, zonder dat wordt gespecificeerd over welke vergunning het gaat.*

*Hiervoor dient uiteraard onder meer de datum en het voorwerp van de vergunning te worden vermeld. Zoniet zou het mogelijk zijn om bij een bekendmaking bvb. enkel te melden dat “een stedenbouwkundige vergunning werd verleend”, wat vanzelfsprekend niet in overeenstemming zou zijn met de bepaling in artikel 4.7.19, §2, eerste lid VCRO dat “de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend” dient te worden aangeplakt.*

*Uit de artikel 4.7.19, §2, eerste lid VCRO vloeit bijgevolg voort dat bij de aanplakking de betrokken vergunning dient te worden geïdentificeerd, wat de vermelding van onder meer de datum en het voorwerp van de vergunning inhoudt.*

5.

*In casu vermeldt de bekendmaking op 27 februari 2013 dat op 7 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend die betrekking heeft op “het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad – Middenhutlaan 23”.*

*Een essentieel deel van het voorwerp van de vergunning van 7 februari 2013, nl. het uitbreiden van de bestaande garage en het wijzigen van het gebruik ervan, werd bijgevolg uit de aanplakking weggelaten.*

*Op deze manier werd op manifeste wijze de rechten van verdediging van verzoekende partij geschonden.*

*Verzoekende partij kon er immers op geen enkele wijze van uitgaan dat het voorwerp dat wel werd bekendgemaakt, nl. “het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad”, tevens betrekking zou hebben gehad op het bijgebouw dat naast de perceelsgrens met haar eigendom is gelegen.*

*Het uitbreiden van de bestaande garage maakt namelijk helemaal geen onderdeel uit van “het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad”. Het bijgebouw is tientallen meters gelegen van de ééngezinswoning en maakt een afzonderlijke, onafhankelijke constructie uit.*

*Het is dan ook logisch, en noodzakelijk, dat de bekendmaking van de vergunning de verschillende onderscheiden onderdelen van het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning vermeldt.*

*Er kan niet van een derde belanghebbende worden verwacht dat hij elke vergunning die wordt toegekend voor een goed in de omgeving, systematisch gaat raadplegen op het gemeentehuis, omdat de vergunningverlenende overheid in het model van aanplakking mogelijks zou kunnen hebben vergeten bepaalde delen van het voorwerp van de vergunning te vermelden.*

*Aldus kon niet van verzoekende partij worden verwacht dat hij, ondanks dat de aanplakking enkel melding maakt van een vergunning voor het uitbreiden van de ééngezinswoning en het plaatsen van een zwembad, nog eens bij het gemeentebestuur ging nakijken of dat de vergunning toch niet ook betrekking zou hebben op het afgelegen bijgebouw aan de perceelsgrens.*

*Van de vergunningverlenende kan en moet worden verwacht dat de bekendmaking van een vergunning betrekking heeft op het werkelijke en volledige voorwerp van deze vergunning, en dat geen onderscheiden onderdelen worden weggelaten.*

*Er kan worden begrepen dat de aanplakking bvb. niet gedetailleerd alle werken aan de ééngezinswoning vermeldt, doch de uitbreiding en gebruikswijziging van het bestaande bijgebouw valt niet onder “het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning”.*

*Op die manier werd op manifeste wijze de rechten van verdediging van verzoekende partij geschonden, en werd volledig voorbijgegaan aan de ratio legis van de aanplakking van een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.7.19, §2, eerste en tweede lid VCRO.*

6.  
(...)

*Door de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013 op gebrekkige wijze bekend te maken, of minstens door er niet op te waken dat deze vergunning behoorlijk werd bekendgemaakt, heeft het College van burgemeester en schepenen van Sint-Genesius-Rode het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden.*

*In casu lijkt het bovendien dat de gemeente doelbewust heeft nagelaten om over te gaan tot een correcte bekendmaking van de vergunning van 7 februari 2013.*

7.

*Ten overvloede stelt verzoekende partij vast dat het attest van aanplakking opgesteld op 12 maart 2013 (...), enkel gebaseerd is op de verklaringen van een van de aanvragers (...).*

*In het arrest nr. A/2014/0634 van 16 september 2014 heeft Uw Raad duidelijk gesteld dat de gemeente er zelf over moet waken dat effectief tot aanplakking werd overgegaan:*  
(...)

8.

*Overeenkomstig de rechtspraak van Uw Raad leidt een gebrek aan een aanplakking overeenkomstig de bepalingen van het VCRO ertoe dat de beroepstermijn in hoofde van de verzoekende partij of beroepende partij niet is begonnen lopen. (...)*

*De beroepstermijn tegen de vergunning van 7 februari 2013 is bijgevolg nog niet begonnen lopen in hoofde van verzoekende partij, minstens voor wat betreft het gedeelte dat betrekking heeft op de uitbreiding van de garage en de wijziging ervan naar een fitnesszaal/poolhouse.*

9.

*In de bestreden beslissing van 14 april 2016 heeft de verwerende partij het administratief beroep van verzoekende partij tegen de vergunning van 7 februari 2013 stilzwijgend verworpen.*

*De verwerende partij schendt de op haar rustende formele motiveringsplicht, zoals opgenomen in de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van rechtshandelingen, doordat zij het administratief beroep van verzoekende partij niet ontvankelijk heeft verklaard, minstens doordat zij niet heeft gemotiveerd waarom dit beroep onontvankelijk zou zijn, quod non.*

*Op die manier heeft de verwerende partij tevens het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden.*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

*Vooreerst voert verzoekende partij aan dat de aanplakking niet het werkelijke en volledige voorwerp van de aanvraag vermeldt.*

(...)

*Art. 4.7.19 VCRO stelt dat de aanvrager een mededeling moet aanplakken dat de vergunning werd verleend. Verder wordt het overgelaten aan de Vlaamse regering om eventuele aanvullende vereisten op te leggen inzake vorm en inhoud.*

*Met uitzondering van het besluit van de Vlaamse regering van 4 april 2014 houdende de digitalisering van het ruimtelijke vergunningenbeleid, waarbij uitvoering wordt gegeven aan het omgevingsloket, werden door de Vlaamse regering tot op heden geen bijkomende vereisten opgelegd m.b.t. de vorm en de inhoud van de aanplakking.*

*De omschrijving van de aanvraag ‘het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad’, geeft de essentie weer van het voorwerp van de aanvraag. Het uitbreiden van de garage zoals aangevraagd en vergund in de vergunning*

van 7 februari 2013, is een randgegeven in het licht van de totaliteit van het voorwerp van de aanvraag.

*In de toenmalige aanvraag werd enkel gevraagd om de bestaande garage uit te breiden (zonder enige functiewijziging). Er kan niet betwist worden dat in het licht van de totaliteit van de aanvraag, de aanvraag er in hoofdzaak in bestaat om een ééngezinswoning uit te breiden en te verbouwen en een openluchtwembad' te plaatsen. Het voorwerp van de vergunning wordt aldus voldoende duidelijk weergegeven op de aanplakking.*

*Overigens stelt verwerende partij zich de vraag op welke manier de verzoeker op geloofwaardige wijze kan stellen dat zij geen beroep heeft aangetekend tegen de vergunning van 7 februari 2013 omdat zij niet op de hoogte zou zijn geweest van het feit dat een uitbreiding van de garage werd aangevraagd terwijl zij blijkbaar wel wist waar het zwembad zou komen en hieruit kon afleiden dat zij daar geen hinder van zou ondervinden. Mogelijks was het zwembad voorzien op de plaats van de bestaande garage of er vlak naast... Toch wist verzoeker blijkbaar dat het zwembad werd voorzien op een plaats die voor haar geen hinder zou veroorzaken. Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift op p. 4 (...) immers als volgt (...):*

*“4.3. Verzoekende partij heeft destijds tegen de vergunning van 7 februari 2013 geen administratief beroep ingesteld aangezien het voorwerp van de vergunning, en op de aanplakking, geen enkele sprake was van de uitbreiding van de garage.*

*...*

*Verzoekende partij ging er – begrijpelijk – van uit dat op 7 februari 2013 enkel het uitbreiden en verbouwen van de ééngezinswoning en het plaatsen van een openluchtwembad vergund waren geweest, werken waar hij geen enkel probleem mee had gelet op de ruime afstand hiervan tot de perceelsgrens met zijn perceel.”*

*Verzoeker moet dus wel degelijk op de hoogte geweest zijn van de inhoud van de eerste aanvraag, en dus ook van de uitbreiding van de garage. Blijkbaar had zij geen probleem met de destijds aangevraagde uitbreiding van de garage. Pas nu de garage wordt omgevormd tot poolhouse, heeft verzoekende partij bezwaar tegen de vergunningsaanvraag.*

*Het is zeer goed mogelijk dat verzoekende partij niet wenst dat de garage wordt omgevormd tot poolhouse. Verzoekende partij kan echter niet geloofwaardig stellen dat zij niet op de hoogte was van het exacte voorwerp van de eerste aanvraag, nu zij blijkbaar wel wist waar het zwembad precies zou komen om daaruit af te leiden dat zij hiervan geen hinder zou ondervinden.*

*Verder stelt verzoekende partij nog dat het attest van aanplakking enkel gebaseerd is op de verklaringen van een van de aanvragers, waardoor deze aanplakking geen bewijs vormt dat de aanplakking effectief heeft plaatsgevonden.*

*Verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift geenszins betwist dat de vergunning werd aangeplakt. Verzoekende partij betwist enkel dat het voorwerp van de vergunning onvolledig vermeld zou zijn geweest. Het ontbreekt verzoekende partij dan ook aan het nodige belang om deze kritiek op ontvankelijke wijze in te roepen ter staving van haar standpunt dat de aanplakking onbehoorlijk zou zijn uitgevoerd.*

*...”*

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

*Tussenkomende partij toonde reeds aan in haar uiteenzetting met betrekking tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift dat deze kritiek niet opgaat, enerzijds omdat artikel 4.7.19, §2 VCRO geenszins bepaalt wat er precies in de aangeplakte mededeling moet worden vermeld en dat uit deze bepaling enkel kan worden afgeleid dat de mededeling “te kennen geeft dat de vergunning is verleend”.*

*Wat dit onderdeel van het middel betreft, verwijst tussenkomende partij dan ook integraal naar hetgeen hij daaromtrent reeds uiteen heeft gezet met betrekking tot de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift, hetgeen hier als hernomen dient te worden beschouwd. Ook het tweede onderdeel van het middel faalt naar recht.*

*Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift tot nietigverklaring ook nog dat de aanplakking enkel gebaseerd zou zijn op de verklaringen van eer van de aanvragers.*

*Deze opmerking mist relevantie nu verzoekende partij zelf nooit betwist heeft dat er een aanplakking zou hebben plaatsgevonden, noch in het kader van de administratieve beroepsprocedure voor de deputatie, noch in het kader van huidige procedure voor Uw Raad. Uw Raad heeft immers enkel gesteld dat uit enkel een verklaring van de aanvrager geen ‘bewijs’ blijkt van aanplakking. Dergelijk argument gaat natuurlijk niet op indien verzoekende partij zelf toegeeft dat de aanplakking wel degelijk heeft plaats gevonden, in elk geval er geen bewijs meer dient gezocht of geleverd te worden van de aanplakking.*

*In haar verzoekschrift tot vernietiging stelt zij immers: “Verzoekende partij heeft destijds tegen deze vergunning van 7 februari 2013 geen administratief beroep ingesteld aangezien in het voorwerp van de vergunning en op de aanplakking, geen enkele sprake was van de uitbreiding van de bestaande garage” (...).*

*Tot slot werpt verzoekende partij op dat de bestreden beslissing het administratief beroep van verzoekende partij stilzwijgend zou hebben verworpen. Ook dit argument gaat niet op omdat er in casu wel degelijk een uitdrukkelijke beslissing voorligt (de bestreden beslissing).*

*Bovendien meent verzoekende partij dat er sprake zou zijn van een schending van de formele motiveringsplicht doordat zij het administratief beroep van verzoekende partij niet ontvankelijk heeft verklaard minstens doordat zij niet heeft gemotiveerd waarom dit beroep onontvankelijk zou zijn. Nochtans blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk af te leiden dat verwerende partij geen rekening houdt met het administratief beroep omdat zij meent dat de stedenbouwkundige vergunning bij gebreke aan (tijdig) beroep inmiddels reeds definitief was geworden en dat de rechten die daaruit voortvloeiden niet langer in vraag konden worden gesteld en als verworven dienden beschouwd te worden.*

*In dat kader dient trouwens de vraag gesteld worden in welke mate de VCRO toelaat om in het kader van één administratief beroep twee afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningen aan te vechten.*

...”

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

1.

*Verzoekende partij verwijst naar haar verzoekschrift tot vernietiging, alsook naar haar weerlegging van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partijen onder de bespreking van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift (...).*

2.

*In tegenstelling tot wat de verwerende partij en de tussenkomende partijen stellen, wordt in het inleidend verzoekschrift nergens beweert dat verzoekende partij daadwerkelijk de aanplakking van de vergunning van 7 februari 2013 heeft gezien.*

*Men kan thans enkel vaststellen dat in het administratief dossier van de gemeente bij de vergunning van 7 februari 2013 een mededeling van 27 februari 2013 is gevoegd, die de aanvragers hadden moeten aanplakken. Hieruit volgt dat, als er al een aanplakking is gebeurd, het deze mededeling betreft.*

*(...)*

*Verder stelt de verwerende partij dat verzoekende partij geen probleem zou hebben met de “destijds aangevraagde uitbreiding van de garage” doch dat “pas nu de garage wordt omgevormd tot poolhouse, verzoekende partij bezwaar heeft tegen de vergunningsaanvraag”.*

*Dit klopt niet aangezien de aanvraag van 2013 ook reeds betrekking had op de omvorming van de garage tot poolhouse. Dit getuigt dan ook van de beperkte kennis van het dossier van de verwerende partij.*

*Verzoekende partij heeft destijds haar bezwaar niet geuit doordat zij, omwille van de gebrekkige bekendmaking van deze vergunning van 7 februari 2013, niet wist dat hierin de uitbreiding en de omvorming van de garage tot poolhouse werd vergund.*

*Van zodra verzoekende partij kennis heeft genomen van de werken aan het bijgebouw in 2015, heeft zij hierop gereageerd door dit te melden aan de gemeente. (zie stuk 8 bij het verzoekschrift) Hieruit blijkt dat verzoekende partij nooit op de hoogte is geweest dat de garage zou worden omgevormd.*

*...”*

5.

*In hun laatste schriftelijke uiteenzetting verwijzen de tussenkomende partijen ter weerlegging van het tweede middelonderdeel naar hun uiteenzetting ter betwisting van het belang, die als herhaald beschouwd moet worden.*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

*In het tweede middelonderdeel betoogt de verzoekende partij in essentie dat haar administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 februari 2013 ontvankelijk is en ten gronde onderzocht had moeten worden. Een belangrijk onderdeel van de vergunning, te weten de uitbreiding en de gebruikswijziging van de garage, werd immers niet in de aanplakking van de mededeling van afgifte van de vergunning opgenomen, waardoor de *ratio legis* van artikel 4.7.19, §2, eerste en tweede lid VCRO miskend werd. De bekendmaking moet volgens de verzoekende partij het werkelijke voorwerp van de vergunning correct en volledig weergeven. De aanplakking maakte enkel melding van de afgifte van de vergunning voor de uitbreiding en verbouwing van de eengezinswoning, en de aanleg van het*

zwembad, waartegen de verzoekende partij geen bezwaren had. De verzoekende partij voert aan dat zij op grond van die bekendmaking er niet vanuit hoefde te gaan dat de vergunning ook betrekking had op het bijgebouw vlakbij haar perceelgrens, en dat er niet van haar verwacht kon worden dat zij, ondanks de omschrijving van het voorwerp van de vergunning in de aanplakking, bij het gemeentebestuur ging nazien of de vergunning toch niet het bijgebouw betrof.

De verwerende partij stelt ter weerlegging dat de Vlaamse regering geen bijkomende vereisten betreffende vorm en inhoud van de aanplakking vastgesteld heeft. De omschrijving van de vergunning van 7 februari 2013 geeft volgens haar de essentie weer. De uitbreiding van de garage zonder enige functiewijziging is een randgegeven in het licht van de totaliteit van de vergunning. De verwerende partij voegt daaraan toe dat de verzoekende partij wel degelijk op de hoogte geweest moest zijn van het voorwerp van de vergunning, met inbegrip van de uitbreiding van de garage. Voor de verwerende partij had de verzoekende partij destijds blijkbaar geen probleem met de uitbreiding van de garage. Pas nu de garage tot pool house omgevormd wordt, maakt de verzoekende partij bezwaar.

De tussenkomende partijen verwijzen naar wat zij in hun exceptie van niet-ontvankelijkheid uiteengezet hebben. Artikel 4.7.19, §2 VCRO vereist een aanplakking van een mededeling dat er een vergunning verleend is, zonder dat die mededeling concreet moet aangeven welke werken of handelingen vergund werden. De aanplakking van de bekendmaking van de vergunning van 7 februari 2013 voldoet daaraan. De tussenkomende partijen wijzen op het ontbreken van bijkomende decretaal of reglementair bepaalde vormelijke dan wel inhoudelijke vereisten. Uit haar relaas blijkt volgens de tussenkomende partijen dat het een vaststaand feit is dat de verzoekende partij van de aanplakking van de mededeling kennis genomen heeft. Het stond dan ook aan de verzoekende partij om zich bij de gemeente over de juiste draagwijdte van de vergunde werken te informeren. De verzoekende partij heeft zich klaarblijkelijk niet de moeite genomen om het dossier in te zien, niet tijdens het openbaar onderzoek en evenmin na de kennisneming van de bekendmaking van de vergunning. Voor de tussenkomende partijen kan dat gebrek aan diligent handelen en interesse niet als een vrijgeleide aangewend worden om de start van de administratieve beroepstermijn te betwisten.

## 2.

Het voorwerp van het administratief beroepsschrift van de verzoekende partij omvat ook de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode van 7 februari 2013. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich daarvan rekenschap gegeven heeft. In het beschikkend gedeelte beperkt de verwerende partij zich er evenwel toe om het beroep tegen de vergunningsbeslissing van 17 december 2015 als ongegrond te verwerpen, zonder zich uit te spreken over het beroep tegen de beslissing van 7 februari 2013.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt niettemin ondubbelzinnig dat de verwerende partij de vergunning van 7 februari 2013 als een definitieve verworvenheid beschouwt. Daaruit kan er enkel maar worden afgeleid dat de verwerende partij het beroep, voor zover het tegen die vergunning gericht is, als laattijdig en onontvankelijk afwijst, ook al wordt dat niet geëxpliciteerd.

## 3.

Uit artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO blijkt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen als gevolg van de in eerste administratieve aanleg afgegeven vergunning kan ondervinden, als belanghebbende een georganiseerd administratief beroep bij de deputatie kan instellen.



De toegang voor derden-belanghebbenden tot de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie ziet de decreetgever als een belangrijk principieel uitgangspunt van artikel 4.7.21, §2 VCRO. Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat die regeling “moet worden gekaderd in artikel 9, derde lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers “wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechterlijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu” (MvT, *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 184; Verslag *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-09, nr. 2011/6, 57).

Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO kadert aldus in de verplichting die de decreetgever in overeenstemming met artikel 9, derde lid van het Verdrag van Aarhus van 25 juni 1998 betreffende toegang tot informatie, inspraak bij besluitvorming en toegang tot de rechter inzake milieuaangelegenheden op zich genomen heeft om derden-belanghebbenden een effectief recht op toegang tot de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie te verschaffen.

Artikel 4.7.21, §3 VCRO bepaalt dat het bij de deputatie openstaand georganiseerd administratief beroep tegen een vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen een termijn van dertig dagen ingesteld moet worden. Voor derden-belanghebbenden, die niet individueel in kennis van de beslissing gesteld worden, gaat die termijn volgens artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO in de dag na de startdatum van de aanplakking.

Artikel 4.7.19, §2, eerste lid VCRO bepaalt:

“ ...  
§ 2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.  
... ”

De Vlaamse regering heeft geen gebruikgemaakt van de in artikel 4.7.19, §2, eerste lid VCRO besloten machtiging om, zowel naar de vorm als naar de inhoud, aanvullende kwalitatieve vereisten op te leggen waaraan de aanplakking moet voldoen. Het ontbreken van een uitvoeringsbesluit neemt niet weg dat een aanplakking haar doel moet bereiken, wat intrinsiek al kwaliteitsvereisten inhoudt. De aanplakking, die als wijze van bekendmaking uit haar aard beperkter is dan een individuele aanzegging, is mede beslissend voor de toegang van derden tot de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie en daardoor ook voor de daaropvolgende toegang tot de rechter. Een ontvankelijk ingesteld administratief beroep is immers een wettelijke vereiste voor een ontvankelijk rechterlijk beroep. Het is niet vereist dat een aanplakking exhaustief en gedetailleerd is, maar ze moet wel op een niet misleidende manier de vergunde werken of handelingen weergeven.

4.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 februari 2013 verleent aan de tussenkomende partijen een vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de woning, de aanleg van een openluchtwembad, de herinrichting van de vooraan gelegen garage tot fitnesszaal en technische ruimte voor het zwembad, en de bouw van een nieuwe garage. De aanplakking van bekendmaking van afgifte omschrijft het voorwerp van de vergunning als “het uitbreiden en verbouwen van een ééngezinswoning en plaatsen van een openluchtwembad”. De aanplakking

maakt geen melding van de vergunde gebruikswijziging van de bestaande garage en uitbreiding met een nieuwe garage.

Terecht stelt de verzoekende partij dat de aanplakking een essentieel onderdeel van de vergunning weglaat. De omschrijving liet niet vermoeden dat de beslissing ook betekent dat het bijgebouw in de nabijheid van de perceelgrens met de verzoekende partij uitgebreid zou worden en een functiewijziging zou ondergaan, temeer daar de aanplakking de aanleg van het openluchtzwembad wel vermeldde.

De verwerende partij stelt dat de aanplakking wel de essentie van de vergunning weergeeft en dat de uitbreiding van de garage een randgegeven in het geheel van de aanvraag is. In dat betoog ziet de verwerende partij over het hoofd dat de vergunning van 7 februari 2013, anders dan zij voorhoudt, wel degelijk de gebruikswijziging van garage naar pool house en fitnessruimte inhoudt.

De tussenkommende partijen overtuigen niet waar zij aanvoeren dat de aanplakking haar doel bereikt heeft, met name dat de verzoekende partij van de afgifte van een vergunning op de hoogte gebracht werd en dat het aan haar stond om zich bij de gemeente te vergewissen van de vergunde werken. In verhouding tot het geheel van de vergunde werken is de uitbreiding en de functiewijziging van het bijgebouw een belangrijk onderdeel van de vergunning te noemen. Dat de bekendmaking de andere onderdelen wel aanduidde maar dat onderdeel onvermeld liet, is niet transparant te noemen. Het verwijt dat de verzoekende partij zich ook tijdens het openbaar onderzoek niet de moeite getroost heeft om het aanvraagdossier en de bouwplannen in te zien, is ongegrond. Uit de motivering ervan blijkt dat de vergunningsbeslissing van 7 februari 2013 niet door een openbaar onderzoek over de aanvraag voorafgegaan werd.

5.

De principiële sanctie op een onregelmatige bekendmaking is dat de beroepstermijn niet begint te lopen. De visuele vaststelling van de aanvang van de werken alleen doet de termijn niet ingaan. De ontworpen bepaling in het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid (artikel 133/50, §3, tweede lid) dat bij ontstentenis van een (regelmatige) aanplakking van de zichtbare aanvang van de werken het startpunt van de beroepstermijn beoogde te maken, werd niet gehandhaafd (Verslag, *Parl. St.* VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/6, 57).

Dat wil nog niet zeggen dat het de verzoekende partij zou toekomen om, zodra zij op de hoogte was van de juiste draagwijdte van de vergunning van 7 februari 2013, naar believen te wachten met het instellen van administratief beroep en aldus de aanvangsdatum van de administratieve beroepstermijn, en daarmee ook van de rechterlijke beroepstermijn, willekeurig te verschuiven.

Het wordt niet betwist dat de tussenkommende partijen in de loop van juli 2015 de werken aan het bijgebouw, als laatste onderdeel van de vergunning van 7 februari 2013, aangevat hebben. Op 24 juli 2015 heeft de verzoekende partij het gemeentebestuur daarover aangeschreven. Er bestaat geen reden om aan te nemen dat de verzoekende partij al vroeger had moeten vermoeden dat de vergunning van 7 februari 2013 ook het bijgebouw betreft.

Op 1 oktober 2015 stelt de verzoekende partij bij de verwerende partij administratief beroep in tegen de ondertussen op 27 augustus 2015 verleende stedenbouwkundige vergunning die volledig betrekking had op de sloop van de garage en de oprichting van een nieuw bijgebouw, om dan vervolgens vast te stellen dat de tussenkommende partijen afstand doen van die vergunning, een beperkte regularisatieaanvraag indienen en voor het overige terugvallen op de vergunning van 7 februari 2013 om het bijgebouw op te richten.

In de gegeven omstandigheden wordt er aangenomen dat de verzoekende partij niet onverantwoord lang gewacht heeft door op 4 februari 2016 administratief beroep in te stellen.

De verwerende partij had het beroep tegen de vergunning van 7 februari 2013 dan ook aan een onderzoek ten gronde moeten onderwerpen.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij neemt een tweede middel uit de schending van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', artikel 6.1.2.1.4 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit), van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 4.3.1, §1, 1° en §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheids-, het gelijkheids-, het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, uit de schending van de rechten van verdediging en machtsoverschrijding:

“... ”

Eerste onderdeel: onverenigbaarheid met de bestemming “woonparken”

1.

*Overeenkomstig het gewestplan “Halle-Vilvoorde-Asse” is het betrokken goed gelegen in een “woonpark”.*

*Artikel 6.1.2.1.4. van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna “Inrichtingsbesluit”) bepaalt dat woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.*

*Het belangrijkste doel dat wordt nagestreefd in een woonpark, is zeer beperkte bebouwing en het respecteren van grote afstanden tussen de bebouwing.*

*In de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen werd de officiële toelichting of leidraad bij het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen meegegeven.*

*Artikel 6.1.2.1.4. van deze Omzendbrief bepaalt voor de “woonparken” het volgende:*

*(...)*

*Hieruit volgt dat nog open gebleven ruimten enkel mogen worden bebouwd mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. van de Omzendbrief, waaronder de verplichting dat de bebouwde oppervlakte slechts 250 m<sup>2</sup> mag bedragen, en met de bestaande bebouwingswijze.*

*Hoewel de bepalingen van deze Omzendbrief niet afdwingbaar zijn, verwijzen zowel de stedenbouwkundige vergunning van 7 december 2013, als de stedenbouwkundige vergunning van 17 december 2015 uitdrukkelijk hiernaar.*

*De gemeente Sint-Genesius-Rode past deze toelichting dus standaard toe in haar beleid.*

*2.*

*Het voorgenomen project is onverenigbaar met de bepalingen van het Inrichtingsbesluit, van voormelde Omzendbrief en met de bestemming “woonparken”.*

*Ingevolge de bestreden beslissing, waarbij de administratief beroepen van verzoekende partij tegen de beslissingen van 7 februari 2013 en 17 december 2015 worden verworpen, wordt een bijgebouw van maar liefst 105 m<sup>2</sup> onmiddellijk naast de perceelsgrens met verzoekende partij opgericht.*

*Niet enkel overschrijdt de bebouwde oppervlakte in dit project ruimschoots de maximaal bebouwde oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> voor het perceel, bovendien is het project in strijd met de bestaande bebouwingswijze.*

*Inderdaad, de totale oppervlakte van het hoofdgebouw en het voorgenomen bijgebouw samengeteld, bedraagt al ruim meer dan 300 m<sup>2</sup>.*

*Ook in de omliggende omgeving bestaat er geen enkel bijgebouw met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.*

*De bestaande omgeving wordt gekenmerkt door zeer kleine bijgebouwen, of zelfs de afwezigheid van bijgebouwen, hetgeen logisch is gelet op de bestemming “woonpark” en de groene omgeving.*

*Een bijgebouw van meer dan 100 m<sup>2</sup> is in feite een volwaardige woning en gaat dus manifest in tegen de bestemming “woonpark” en de bestaande bebouwingswijze in de Middenhutlaan.*

*Voormelde Omzendbrief heeft geen dwingend karakter, doch gelet op de manifeste schending ervan, alsook gelet op de uitdrukkelijke verwijzing naar de Omzendbrief door de gemeente Sint-Genesius-Rode zelf, dient te worden besloten dat de aanvraag klaarblijkelijk in strijd is met deze Omzendbrief en met de bestemming “woonpark”.*

*(...)*

*4.*

*In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de verenigbaarheid van het project met betrekking tot de bestemming woonpark het volgende gemotiveerd:*

*(...)*

*De verwerende partij gaat er in haar beoordeling van uit dat de vergunning van 7 februari 2013 definitief is geworden en dat hierdoor de omvang van het voorgenomen project niet langer kan worden in vraag gesteld.*

*Verzoekende partij meent evenwel dat, voor zover voormelde vergunning van 7 februari 2013 niet uit het rechtsverkeer is verdwenen ingevolge een verzaking van de aanvragers, zij in haar beroepschrift van 4 februari 2016 op ontvankelijke wijze deze vergunning heeft aangevochten.*

*Verwerende partij kon bijgevolg wel degelijk nog steeds de omvang van het bijgebouw toetsen aan de bestemming woonpark van het gebied.*

*De verwerende partij stelt m.b.t. de verenigbaarheid van het project met de bestemming woonpark in wezen enkel en alleen dat de herbebouwing van de (destijds bestaande) garage niet kan worden aangegrepen "om een vermindering van de bebouwingsgraag en het bouwvolume op het terrein te bekomen".*

*Op die manier schendt zij de op haar rustende formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*Uit het voorgaande volgt dat het voorgenomen project niet verenigbaar is met de bestemming "woonpark" en dat de bestreden beslissing de in het middel opgenomen bepalingen en beginselen schendt.*

*Tweede onderdeel: onverenigbaarheid met de vaste beleidslijnen van de gemeente Sint-Genesius-Rode*

*1.*

*De aanvragen zijn niet enkel onverenigbaar met de bestemming "woonpark", bovendien zijn ze in strijd met de eigen beleidslijnen van de gemeente.*

*Uit de beslissingen van 7 februari 2013 en 17 december 2015 blijkt dat de gemeente in de gebieden met de bestemming "woonpark" de volgende vaste beleidslijnen toepast:*

- De bebouwde oppervlakte dient kleiner te blijven dan 1/10 van de oppervlakte van het terrein. (zie p. 4 van stuk 2)*
- De verhouding 2/3 groenaanleg en 1/3 bebouwd en/of verhard van de perceelsoppervlakte, dient te worden gerespecteerd. (...)*

*De totale oppervlakte aan bebouwing mag bijgevolg niet groter zijn dan 1/10 van het perceel.*

*De totale oppervlakte aan bebouwing én verharding samen (i.e. inclusief de terrassen en wegen in grind) mag niet groter zijn dan 1/3 van de perceelsoppervlakte.*

*2.*

*De aanvragen zijn in strijd met voormelde beleidslijnen.*

*De totale oppervlakte aan bebouwing op het perceel in het voorgenomen project is namelijk 443,075 m<sup>2</sup> (=hoofdgebouw + bijgebouw + tuinhuisje). Met het zwembad inbegrepen bedraagt deze oppervlakte zelfs 524,835 m<sup>2</sup>. (...)*

*Dit is veel groter dan 1/10 van de betrokken perceelsoppervlakte, nl. 310 m<sup>2</sup>.*

*De totale oppervlakte aan bebouwing én verharding op het perceel in het voorgenomen project is maar liefst 1.111,695 m<sup>2</sup>. (zie infra) Dit is groter dan 1/3 van de betrokken perceelsoppervlakte, nl. 1.033,33 m<sup>2</sup>.*

*3.*

*De beslissingen van 17 december 2015 en 7 februari 2013 stellen volledig foutief dat de aanvraag in overeenstemming zou zijn met voormelde beleidslijnen:*

(...)

4.

Zoals hierboven reeds werd uiteengezet gaat de verwerende partij er in haar beoordeling van uit dat de vergunning van 7 februari 2013 definitief is geworden. Verzoekende partij meent evenwel dat, voor zover voormelde vergunning van 7 februari 2013 niet uit het rechtsverkeer is verdwenen ingevolge een verzaking van de aanvragers, zij in haar beroepschrift van 4 februari 2016 op ontvankelijke wijze deze vergunning van 2013 heeft aangevochten.

*In de bestreden beslissing ontbreekt iedere motivering omtrent de verenigbaarheid van het voorgenomen bijgebouw, zoals aangevraagd in de twee aanvragen, met de beleidslijnen van de gemeente Sint-Genesius-Rode.*

*Op die manier schendt de verwerende partij de op haar rustende formele motiveringsplicht, alsook het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De algemene beleidslijnen van een gemeente, dienen immers te worden toegepast bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag overeenkomstig het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Uit het voorgaande volgt dat het voorgenomen project niet verenigbaar is met de vaste beleidslijnen van de gemeente Sint-Genesius-Rode en dat de bestreden beslissing de in het middel opgenomen bepalingen en beginselen schendt.*

#### Derde onderdeel: onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

1.

*Tenslotte zijn de aanvragen tevens onverenigbaar met de ruimtelijke structuur en de goede plaatselijke aanleg van de omgeving.*

(...)

2.1.

*In casu is het voorgenomen project in manifest strijd met de goede ruimtelijke ordening gelet op de grootte van de oppervlakte van het bijgebouw.*

*Geen enkel bijgebouw in de omliggende omgeving heeft een dergelijke omvang. Zoals blijkt uit stuk 16 zijn bijgebouwen zelfs de uitzondering, laat staan dat deze een oppervlakte van 105 m<sup>2</sup> zouden innemen.*

*Het voorgenomen bijgebouw zal maar liefst 2,45 keer groter zijn dan de toenmalige garage.*

*De toenmalige garage neemt een oppervlakte van 42,97 m<sup>2</sup> in, terwijl het voorgenomen bijgebouw een totaal oppervlakte van maar liefst 104,79 m<sup>2</sup> heeft.*

[...]

*Uit stukken 8 en 17 blijkt dat het betrokken perceel, waarop ondertussen ook het zwembad van 81 m<sup>2</sup> werd gebouwd, opmerkelijk dichterbouwd is dan de omliggende percelen. Deze uitbreidingen gaan bovendien ten koste van de beplantingen en bomen op het perceel.*

*Het leidt geen twijfel dat een bijgebouw met zulke afmetingen, in strijd is met de goede plaatselijke aanleg, die wordt gekenmerkt door open en groene ruimte.*

2.2.

*De aanvragen zijn tevens in strijd met de goede ruimtelijke ordening omwille van de hinder die de oprichting van het bijgebouw zal teweegbrengen voor verzoekende partij.*

*Bij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening dient immers ook rekening te worden gehouden met de hinderaspecten, waaronder de vraag of het gebouw voldoende respect heeft voor de aangrenzende eigendommen met betrekking tot privacy en licht.*

*Het voorgenomen project is gelegen op een afstand van 2,92 m tot 3.79 m van de perceelsgrens met de eigendom van verzoekende partij. Zoals hierboven werd uiteengezet, neemt dit project zeer grote proporties aan, in die mate dat er bijna sprake is van een tweede woning op het perceel.*

*Verzoekende partij zal geconfronteerd worden met een quasi blinde muur met een lengte van bijna 16 m (15,96 m) en een nokhoogte van 5,75 m.*

*Dit zorgt niet alleen voor een zeer onesthetisch uitzicht, maar zal tevens leiden tot een opmerkelijke afname van lichtinval.*

*Het is overigens onbegrijpelijk waarom een zolder dient te worden ingericht in het bijgebouw. De eigenaars van het perceel worden immers geacht de nodige ruimte voor opberging te hebben in hun – reeds voldoende grote- woning. Door nog eens een zolder in te richten in het bijgebouw, wordt deze constructie onredelijk hoog.*

*Rekening houdend met het feit dat het hier een woonpark betreft, gekenmerkt door weinig bebouwing en veel groen, zal het voorgenomen project, dat onmiddellijk naast zijn woning is gelegen, leiden tot onredelijke hinder voor verzoekende partij.*

*3.*

*In de beslissingen van 7 februari 2013 en 17 december 2015 van de gemeente Sint-Genesius-Rode werd gewoonweg geen aandacht besteed aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid de hinderaspecten voor verzoekende partij.*

*4.*

*In de bestreden beslissing ontbreekt iedere motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening van het project met de omgeving, inzonderheid met de woning van verzoekende partij.*

*Nochtans kon verzoekende partij, voor zover voormelde vergunning van 7 februari 2013 niet uit het rechtsverkeer was verdwenen ingevolge een verzaking van de aanvragers, in haar beroepschrift van 4 februari 2016 deze vergunning op ontvankelijke wijze aanvechten.*

*Zelfs indien verzoekende partij niet op ontvankelijke wijze de beslissing van 7 februari 2013 kon aanvechten, quod non, dan nog diende verwerende partij te motiveren waarom de vergunningsaanvraag ingediend op 18 november 2015 verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg.*

*Dit is geenszins gebeurd. Om die reden schendt de bestreden beslissing dan ook de in het middel opgenomen bepalingen en beginselen.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Eerste onderdeel:

(...)

Aangaande woonparken bepaalt art. 6.1.2.1.4 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, dat woonparken bedoeld zijn als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht is op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen.

(...)

De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen). Of voldaan is aan deze voorwaarden maakt deel uit van een verdere ruimtelijke toetsing.

De deputatie heeft dit in punt 5.5. ‘beoordeling’, paragraaf d) van de bestreden beslissing als volgt beoordeeld:

(...)

Verwerende partij ontkent niet dat de oppervlakte en het volume van het bijgebouw de gangbare afmetingen voor bijgebouwen overschrijdt, maar motiveert afdoende om welke redenen de aanvraag vergunbaar is.

De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn niet geschonden.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

Tweede onderdeel:

(...)

De memorie van toelichting bij deze bepaling bepaalt hierover het volgende (Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnr. 401), met eigen onderlijning:

(...)

De gemeente kan heeft voor het betrokken perceel inderdaad zowel in de vergunning van 7 februari 2013 als in die van 17 december 2015 geoordeeld dat de bebouwde oppervlakte kleiner dient te zijn dan 1/10 van de oppervlakte van het perceel en dat de groenaanleg 2/3 van het perceel dient te beslaan t.o.v. 1/3 deel bebouwd en / of verhard.

Daaruit blijken echter geenszins beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in de zin van art. 4.3.1, § 2, 2°, VCRO. De in de beide vergunningen uiteengezette criteria zijn inderdaad van toepassing op het betrokken perceel. Nergens blijkt echter uit dat dit een zg. ‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling’ is in de zin van artikel 4.3.1, § 2, 2°, VCRO, die algemeen door het gemeentebestuur van Sint-Genesius-Rode wordt toegepast. Ipso facto kan er al helemaal geen sprake zijn van een stedenbouwkundig beleid dat bovendien behoorlijk werd bekendgemaakt zoals vereist door de memorie van toelichting bij de VCRO en de rechtspraak van de Raad van State.

De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn niet geschonden.

(...)

Derde onderdeel:

(...)



*Uit het verzoekschrift blijkt dat verzoekende partij aan voorliggende aanvraag een andere inhoudelijke appreciatie geeft dan de deputatie. Dit impliceert echter niet ipso facto dat de deputatie bij haar beoordeling tot een onredelijke, laat staan een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag is gekomen.*

*Bovendien stelt verwerende partij vast dat verzoekende partij zich in haar verzoekschrift enkel steunt op een feitelijke beoordeling van de zaak en niet aantoont dat de beslissende overheid bij de beoordeling van de bouw aanvraag, de grenzen van haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden. (...)*

*Dit terwijl het afleveren van een vergunning meestal gepaard gaat met een zekere discretionaire bevoegdheid c.q. beleidsruimte. De overheid maakt een bepaalde afweging omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat uiteraard een bepaalde beleidsmatige invulling vergt. (...)*

*Daarbij mag de Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke 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 ter zake 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. (...)*

*De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.*

*Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.*

*De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.*

*...*

### 3.

De tussenkommende partijen voeren ter weerlegging van het middel het volgende aan:

*“ ...*

*In de toelichting bij het middel geeft verzoekende partij al meteen aan dat dit middel betrekking heeft op de omvang van het gebouw in zijn geheel zoals dat werd vergund door de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013 en de stedenbouwkundige vergunning van 17 december 2015.*

*In de mate dat het middel betrekking heeft op de rechten verleend ten gevolge van de vergunning van 7 februari 2013 dient alvast vastgesteld te worden dat het middel niet ontvankelijk, minstens ongegrond is, nu verzoekende partij nagelaten heeft binnen de*

*daartoe decretaal voorziene termijn administratief beroep aan te tekenen tegen deze vergunning, en dat de bebouwing die in dat kader vergund werd niet meer in vraag kan worden gesteld.*

*Doch zelfs in de mate dat het middel betrekking heeft op de beoordeling van het collegebesluit van 17 december 2015, kan de vraag gesteld worden in welke mate deze beslissing zich nog kon uitspreken over de omvang van het gebouw, nu de omvang daarvan reeds werd vergund werd in het kader van het collegebesluit van 7 februari 2013 en dus niet langer ter discussie kon staan. De vergunningsaanvraag die geleid heeft tot het besluit van 17 december 2015, had immers geen uitbreiding van de omvang van het gebouw tot voorwerp, doch enkel het regulariseren van de afbraak en heropbouw van twee muren en enkele kleine wijzigingen die evenmin invloed hebben op de omvang, of het volume van het gebouw.*

*In de mate dat de wettigheidskritiek, ontwikkeld door verzoekende partij, de verkeerde, onwettige of niet afdoende gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de omvang van het gebouw betreft, mist het tweede middel aan grondslag, nu de omvang van het gebouw reeds verworven was naar aanleiding van de basisvergunning en de verwerende partij de vergunbaarheid van de omvang in het kader van het administratief beroep tegen de vergunning van 17 december 2015 niet meer in vraag kon stellen, laat staan kon (her)beoordelen.*

*(...)*

*Ondergeschikt dient te worden opgemerkt dat de kritiek van verzoekende partij, met name dat het vergunnen van de verbouwing en uitbreiding van de bestaande en vergunde garage naar een garage/poolhouse/fitnessruimte, zou strijden met de gewestplanbestemming 'woonpark', evenmin opgaat nu blijkt dat het vergunde project wel degelijk verenigbaar met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit dat enkel bepaalt dat woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimte een verhoudingsgewijs grote oppervlakte hebben.*

*Aan deze voorwaarden is alvast voldaan nu de bebouwde oppervlakte, ook na de vergunde werken, in verhouding met de grootte van het perceel nog steeds beperkt blijft. Bovendien betreft het hier een terrein dat aanzienlijk groter is dan de meeste in de omgeving gelegen terreinen, terwijl de bebouwde oppervlakte niet groter of zelfs minder bedraagt dan verschillende in de omgeving gelegen onroerende goederen.*

*Zo valt op onderstaande foto bijvoorbeeld te zien dat het perceel van de verzoekende partij gekenmerkt wordt door een veel groter percentage bebouwing en dat de woning van verzoekende partij niet alleen veel groter is doch bovendien tot vlak tegen de zijdelingse perceelsgrenzen is gebouwd. Ook in de directe omgeving staan verschillende woningen ingeplant met een merkkelijk grotere oppervlakte dan de woning van tussenkomende partij, en dit ondanks het feit dat de percelen nagenoeg even groot zijn.*

*[...]*

*Het gewestplanvoorschrift vervat in artikel 6.1.2.1.4 van het inrichtingsbesluit bevat geen concrete cijfers of aanwijzingen naar maximaal toegelaten bebouwing op een perceel, doch stelt enkel dat de gemiddelde woondichtheid gering dient te zijn en de groene ruimte verhoudingsgewijs een grote oppervlakte dient te beslaan.*

*Verzoekende partij stelt dat er bovendien sprake zou zijn van een schending van de Omzendbrief van 8 juli 1997. Idus verzoekende partij zijn de bepalingen van de Omzendbrief weliswaar niet afdwingbaar, doch zouden zowel de stedenbouwkundige vergunning van 7 december 2013 als die van 17 december 2015 daar uitdrukkelijk naar*

verwijzen, en zouden de gemeente deze richtlijnen als het ware tot de hare hebben gemaakt.

In deze moet echter niet naar de motiveringen gekeken worden die door de gemeente Sint-Genesius-Rode werden gebezigd, doch wel naar deze vervat in de bestreden beslissing.

De Omzendbrief legt geen maximaal bezettingsnormen op, doch stelt wel een aantal richtlijnen voor, waaronder kaveloppervlaktes van 1.000 à 2000 m<sup>2</sup> met een bebouwbare oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen. Verhardingen zoals opritten en terrassen worden daar niet bij gerekend.

Bovendien is de 250 m<sup>2</sup>-regel slechts een richtlijn. In dit geval dient vastgesteld te worden dat het vergunde project perfect in overeenstemming is met hetgeen in de buurt werd gebouwd en vergund, en in vergelijking met een aantal in de omgeving gelegen percelen zelfs merkkelijk kleiner is en minder perceeloppervlakte bezet.

In de omzendbrief gaat men trouwens uit van percelen van 1.000 à 2.000 m<sup>2</sup>, terwijl het perceel eigendom van cliënten merkkelijk groter is (3.100 m<sup>2</sup>), zodat ook al om die reden de richtlijn van 250 m<sup>2</sup> hier niet kan of althans niet dient toegepast worden. Zo is de oorspronkelijke perceelbezetting op het perceel van tussenkomende partij gevoelig geringer dan die op de daarrond gelegen percelen. Men kan trouwens bezwaarlijk de in de Omzendbrief gehanteerde bezettingsnorm van 250 m<sup>2</sup> hanteren, als blijkt dat op het merendeel der omgevende percelen een grotere oppervlakte werd bebouwd.

(...)

De opmerking van verzoekende partij dat er in de onmiddellijke omgeving geen bijgebouwen met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> werden gebouwd, is evenmin pertinent, nu er op verschillende percelen wel degelijk bijgebouwen werden vergund.

[...]

De interpretatie van het gewestplanvoorschrift dient dan ook te gebeuren rekening houdende met hetgeen er zich in de onmiddellijke omgeving bevindt, hetgeen de verwerende partij, zoals hierna zal blijken, op een zeer beredeneerde en goed gemotiveerde wijze heeft gedaan.

Uit de bestreden beslissing valt alleszins af te leiden dat er met 'de officiële toelichting d.d. 8 juli 1998 van het KB van 28 december 1972' rekening werd gehouden en dat verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat er sprake zou zijn van een kennelijk onredelijke toetsing van de aanvraag aan deze 'toelichting', rekening houdende met de specifieke kenmerken van de aanvraag en de omgeving:

"De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4 en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen)".(...)

De bestreden beslissing stelt omtrent de gewestplanbestemming en de verenigbaarheid van het project daarmee (en met de goede ruimtelijke ordening):

(...)

Uit het voorgaande blijkt dat de deputatie wel degelijk rekening heeft gehouden met de richtlijnen uit de Omzendbrief en de bepalingen van het gewestplan-voorschrift, en deze heeft getoetst aan de concrete plaatselijke omstandigheden. Verzoekende partij slaagt er niet aan te tonen in welke mate deze toetsing de toets van de redelijkheid niet zou doorstaan. Uw Raad kan en mag zich immers niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid en is niet bevoegd om zich uit te spreken over de

*opportuniteit van het verlenen van de betwiste stedenbouwkundige vergunning en kan niet overgaan tot een inhoudelijk herappreciatie van het project. (...). Zij beschikt met ander woorden slechts over een marginaal toetsingsrecht. Van enige kennelijke onredelijkheid in de boordeling is her geen sprake, alvast toont verzoekende partij dat niet aan.*

*Ondergeschikt werpt verzoekende partij op dat de aanvragen zouden strijden met de beleidslijnen van de gemeente.*

*Tussenkomen de partij merkt wat dit betreft op dat de verwerende partij alvast niet gebonden is door bepaalde beleidslijnen van de gemeente doch enkel haar eigen beleidslijnen dient te hanteren. Bovendien verwijst verzoekende partij in haar verzoekschrift daaromtrent naar hetgeen in de collegebesluiten van 2013 en 2015 werd gesteld, en formuleert zij dus kritiek op de beslissingen van de gemeente, doch niet op de bestreden beslissing. In dat opzicht mist het onderdeel van het middel alvast aan pertinentie.*

*Ook wat betref de al dan niet verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening verwijst de verzoekende partij te pas en te onpas naar hetgeen daaromtrent in de collegebesluiten werd gesteld, zonder concrete kritiek te formuleren op de bestreden beslissing. Zo stelt verzoekende partij: "In de beslissingen van 7 februari 2013 en 17 december 2015 van de gemeente Sint-Genesius-Rode werd gewoonweg geen aandacht besteed aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid de hinderaspecten voor verzoekende partij".*

*Wat betreft de kritiek hieromtrent met betrekking tot de bestreden beslissing beperkt verzoekende partij er zich toe in zeer algemene bewoordingen te stellen: "In de bestreden beslissing ontbreekt iedere motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening van het project met de omgeving, inzonderheid met de woning van verzoekende partij".*

*Tussenkomen de partij citeerde hiervoor reeds de zeer uitgebreide motivering en ruimtelijke toetsing van het project door de verwerende partij, en dit terwijl deze ruimtelijke ordening en de toestand reeds werd vergund in het kader van de vergunning van 7 februari 2013 en eigenlijk niet meer ter discussie zou mogen staan.*

*...*

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*"...*

*1.*

*De bestreden beslissing diende zich wel degelijk nog uit te spreken over de omvang van het gebouw, hoewel deze zou vergund zijn op 7 februari 2013, en dit minstens het kader van de toetsing van de goede ruimtelijke ordening.*

*Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State kan een bouwheer geen rechten meer putten uit een verleende vergunning die niet conform werd uitgevoerd, hetgeen met zich meebrengt dat de vergunningverlenende overheid het gehele project moet aftoetsen op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (zie R.v.St., nr. 205.915, 28 juni 2010, R.v.St., 21 januari 2011, nr. 210.578). Meer bepaald stelde de Raad in het arrest nr. 205.915 van 28 juni 2010 :*

*“De verwerende partij vermocht in het bestreden besluit niet op rechtmatige wijze te oordelen dat de werken die overeenkomstig het voormelde besluit van 19 december 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek werden uitgevoerd, onder deze “rechtmatige en definitief verworven stedenbouwkundige vergunning (...)” vallen en dat “de beoordeling van de voorliggende aanvraag niet opnieuw het concept van de oorspronkelijke aanvraag in vraag (kan) stellen”. Aangezien de tussenkomende partij de bij het voormelde besluit van 19 december 2005 vergunde werken niet geheel conform deze vergunning heeft uitgevoerd, vermocht zij hieruit geen rechten meer putten. De verwerende partij diende in ieder geval het gehele project aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen.” (...)*

*Uw Raad heeft eveneens in een arrest van 4 februari 2014 duidelijk gesteld dat, ingeval van een regularisatievergunning van werken die in afwijking van een eerder verleende zijn uitgevoerd, de bouwaanvraag terug globaal moet worden beoordeeld:*

*“Als vergunningverlenend bestuursorgaan was het de wettelijke opdracht van de verwerende partij om zich een eigen oordeel over de verenigbaarheid van het volledige verbouwingsproject met de goede ruimtelijke ordening te vormen, zonder dat zij de in de vergunning van 8 december 2008 gedane beoordeling als een onaantastbaar, niet meer in vraag te stellen premisse kon beschouwen. De omstandigheid dat de tussenkomende partij zich niet aan die vergunning heeft gehouden, was een reden te meer om die beoordeling niet als een uitgemaakte zaak te beschouwen. Omdat de tussenkomende partij de door de beslissing van 8 december 2008 vergunde werken niet geheel volgens die vergunning heeft uitgevoerd, vermocht zij daaruit geen rechten of aanspraken op verworvenheden meer te putten.” (RvVb, 4 februari 2014, nr. A/2014/0107)*

*Deze rechtspraak werd nogmaals bevestigd in een arrest van Uw Raad van 22 september 2015, waarin het volgende werd overwogen:*

*“(...) De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, net als in haar beslissingen van 14 april 2011 en 12 juli 2012, dat de aanvragen niet de regularisatie betreffen van het appartementsgebouw met showroom maar enkel de regularisatie van bijkomende terreinaanlegwerken en van enkele raam- en poortopeningen, HS-cabine/fietsenstalling, afvalcontainers, bijkomende verhardingen, dakterrassen...*

*De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat uit de bouwplannen van alle stedenbouwkundige regularisatieaanvragen van na 15 oktober 2007 blijkt dat aan het vergunde gebouw slechts marginale afwijkingen gevraagd worden (enkele raam- en deuropeningen, etc.), dat de geplande aanleg van de zijdelingse stroken in beperkte mate anders werd uitgevoerd en dat de vergunning van 2007 correct werd uitgevoerd en bijgevolg nog als rechtsgeldig beschouwd moet worden. (...)*

*In het licht van deze gegevens kon de verwerende partij in de bestreden beslissing niet op een deugdelijke wijze oordelen dat de vergunning van 15 oktober 2007 correct werd uitgevoerd en nog als rechtsgeldig kan worden beschouwd. Aangezien de vergunninghouder de werken niet volledig volgens de vergunning van 15 oktober 2007 heeft uitgevoerd, kunnen er uit deze vergunning geen rechten meer geput worden en kan de vergunningverlenende overheid niet steunen op deze vergunning*

bij het verlenen van een vergunning voor een volgende aanvraag.” (RvVb, 22 september 2015, nr. RvVb/A/1516/0027) (...)

Ook in onderhavig geval betreft de aanvraag van 18 november 2015 niet alleen, in afwijking van de vergunning van 7 februari 2013, de regularisatie van de afbraak van de muren van de garage, maar tevens de oprichting van een veranda, die 70 cm langer is dan het terras dat werd vergund op 7 februari 2013.

Bovendien hebben de tussenkomenende partijen zich niet aan de vergunning van 7 februari 2013 gehouden, wat een reden te meer is om die beoordeling niet als een uitgemaakte zaak te beschouwen.

2.

Hieruit volgt dat het loutere feit dat in de bestreden beslissing de beoordeling in de vergunning van 7 februari 2013 als een uitgemaakte zaak wordt beschouwd, een schending van de formele motiveringsplicht inhoudt.

In de bestreden beslissing wordt de vergunning van 7 februari 2013 inderdaad als een uitgemaakte zaak beschouwd en ontbreekt iedere motivering met betrekking tot de verenigbaarheid van het globale project van het bijgebouw met de goede ruimtelijke ordening.

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden.

Als vergunningverlenend bestuursorgaan was het de wettelijke opdracht van de verwerende partij om zich een eigen oordeel over de verenigbaarheid van het volledige verbouwingsproject van het bijgebouw met de goede ruimtelijke ordening te vormen, zonder dat zij de in de vergunning van 7 februari 2013 gedane beoordeling als een onaantastbaar, niet meer in vraag te stellen premisse kon beschouwen.

Het middel is in die mate dan ook reeds gegrond, doordat de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet behoorlijk heeft getoetst.

3.

Doordat uit voormelde rechtspraak volgt dat de aanvraag “globaal moet worden beoordeeld”, kan worden besloten dat dit niet enkel geldt voor de toetsing van de goede ruimtelijke ordening, maar tevens voor de overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften, namelijk de bestemming “woonpark”, alsook met de vaste beleidslijnen van de gemeente.

Hieromtrent wenst verzoekende partij enkel nog het volgende mee te delen.

De tussenkomenende partijen beweren dat de verwerende partij niet gebonden zou zijn door de beleidslijnen van de gemeente doch enkel door haar eigen beleidslijnen.

Verzoekende partij is het hier niet mee eens en meent dat de verwerende partij wel degelijk de beleidslijnen van de gemeente Sint-Genesius-Rode moest toepassen. Het project bevindt zich immers op het grondgebied van Sint-Genesius-Rode, waardoor de niet-toepassing van deze beleidslijnen een schending van het gelijkheidsbeginsel zou uitmaken

*daar deze beleidslijnen wel in rekening werden genomen voor de andere percelen op het grondgebied.*

*...*

5.

De tussenkomende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat zij al aangetoond hebben dat, ter zijde gelaten of een motivering wel noodzakelijk is vanwege het feit dat het volume en de inplanting al vergund en beoordeeld werden in de basisvergunning, de bestreden beslissing niettemin opnieuw overgaat tot een zeer omstandige toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij laat trouwens nog altijd na aan te geven in welke mate de motivering niet afdoende, niet draagkrachtig of kennelijk onredelijk zou zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van een gewestplan, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Het betrokken perceel ligt volgens het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse' in woonparkgebied.

Artikel 6 van het Inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

*“ ...*

*Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:*

*1.2.1. De woningdichtheid:*

*onder woningdichtheid van een op het plan begreemd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:*

*(...)*

*1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;*

*1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;*

*...”*

Uit artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit blijkt dat de bestemming van woonpark een nadere aanwijzing van de bestemming van woongebied is, in die zin dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. De woningdichtheid, en de verhouding tussen groene ruimten en bebouwde oppervlakte worden in artikel 6.1.2.1.4 niet cijfermatig bepaald.

De bebouwde en verharde oppervlakte waartoe de aanvraag leidt, is een essentieel gegeven voor de beoordeling van de bestaanbaarheid met het bestemmingsvoorschrift van artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit.

1.2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag niet verenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

1.3.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

Er kan alleen met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven rekening worden gehouden, niet wat in processtukken als *post factum* verantwoording aangevoerd wordt.

2.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de regularisatieaanvraag niet tot het vervangen van twee muren herleid kan worden, en kwalificeert zij de aanvraag als een volledige herbouw van de vroegere garage tot woningbijgebouw.

In antwoord op het ter zake in administratief beroep aangevoerde bezwaar van de verzoekende partij beaamt de verwerende partij dat de totale bebouwde oppervlakte van de gekoppelde bijgebouwen, het vergunde en het aangevraagde gedeelte, de gangbare bebouwingsgraad voor een bijgebouw in woonpark overschrijdt. Ook het volume overschrijdt volgens de verwerende partij “de normale kenmerken van een ondergeschikt bijgebouw”. Niettemin verwerpt de verwerende partij dit bezwaar omdat de oppervlakte “al (...) bij de vergunning van 2013 (toegelaten werd) en (...) niet gecontesteerd (werd)”, en het “onredelijk (is) en (...) buiten verhouding tot het gevraagde (staat)” de omzetting van verbouwing naar herbouw aan te grijpen om een vermindering van de bebouwingsgraad en het bouwvolume te bepleiten.

Onder de bespreking van het eerste middel is er geoordeeld dat het administratief beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning van 7 februari 2013 tijdig ingesteld is en ten onrechte niet aan een beoordeling ten gronde onderworpen werd.

De gunstige beoordeling van de planologische en ruimtelijke toelaatbaarheid van de regularisatie van de herbouw van het bijgebouw steunt aldus doorslaggevend op de onjuiste premisse dat de vergunning van 7 februari 2013 voor de verbouwing en uitbreiding van de woning, de aanleg van het openluchtwembad, de functiewijziging van de garage en de uitbreiding met een nieuwe garage definitief verworven is en dat de daarin gemaakte beoordeling niet meer in vraag gesteld mag worden.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Overig middel**

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.



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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bernard MARCHANT en mevrouw Christine MARCHAND-HURBAIN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 april 2016, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het regulariseren van afgebroken muren van een fitnesszaal/pool house (afbraak en heropbouw) op het perceel gelegen te 1640 Sint-Genesius-Rode, Middenhutlaan 23, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummer 2T85.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 september 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF