

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 203.794 van 7 mei 2010
in de zaak A. 169.486/X-12.659.**

In zake: Marianne VAN DAMME
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bert Roelandts en Robin Slabbinck
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 januari 2006, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit dd. 17 november 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende de afwijzing van het administratief beroep ingesteld door mevrouw Marianne VAN DAMME tegen de beslissing dd. 30 mei 2005 van het college van burgemeester en schepenen van De Panne, houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning tot het regulariseren van verbouwings- en uitbreidingswerken aan een bestaande woning, gelegen aan de Noordhoekstraat 56 te 8600 De Panne, met kadastrale omschrijving 3^{de} Afdeling, sectie C, nr. 634n (...)”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Pierrot T’Kindt heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 29 januari 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Robin Slabbinck, die verschijnt voor de verzoekende partij, en adjunct-adviseur Axel Van Rie, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Pierrot T'Kindt heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven, daartoe gemachtigd bij beslissing van 2 april 2009 van de adjunct-auditeur-generaal.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De verzoekster is eigenaar van een woning gelegen te De Panne, Noordhoekstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 634/n.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan Veurne-Westkust is het betrokken perceel gelegen in agrarisch gebied.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

3.2. Op het betrokken perceel bevond zich oorspronkelijk een nertsenkwekerij, bestaande uit een achteruitgelegen batterijcomplex, met daarvoor een L-vormige exploitantenwoning met bijgebouwen, waaronder een garage annex berging die via een tuinmuurtje met de woning was verbonden.

3.3. Op 20 februari 1995 en 10 juli 1995 zijn aan een vorige eigenaar bouwvergunningen verleend met het oog op het omvormen van de toen bestaande bouwwerken tot een eetgelegenheid. Daarin werd voorzien in een gedeeltelijke afbraak van een bijgebouw (garage) en in het wijzigen van de kelderverdieping van

de woning. De werken zijn voor een deel niet conform deze vergunningen uitgevoerd, gegeven waarvan op 12 oktober 1995 proces-verbaal is opgesteld.

3.4. De verzoekster heeft op 29 juli 1997 het betrokken eigendom verworven en vervolgens verdere werken laten uitvoeren.

Daarop is overgegaan tot het vaststellen van verschillende stedenbouwwrechtelijke inbreuken, waaronder:

- bij proces-verbaal van 12 januari 1999, het zonder vergunning verbouwen van een te slopen gedeelte van de constructie;
- bij proces-verbaal van 13 juni 1999, het verdere afwerken van het te slopen gebouw;
- bij proces-verbaal van 5 juli 1999, het metselen van een gevelsteen aan de zijkant van het te slopen gebouw en van het hoofdgebouw.

Wegens het vaststellen van deze inbreuken wordt op 12 maart 2002 een herstellvordering ingediend, waarin de afbraak en het verwijderen worden geëist van onder meer het oorspronkelijk reeds te slopen gedeelte van de constructie.

3.5. Op 31 januari 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekster bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van verbouwings- en uitbreidingswerken aan “in hoofdzaak de woning” gelegen te De Panne, Noordhoekstraat, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nr. 634/n.

Op de bijbehorende plannen wordt onder de nog onvergunde delen van de constructie die blijkens de aangebrachte arcering mede het voorwerp zijn van de regularisatieaanvraag melding gemaakt van het geheel van een deel A dat een “nuttige woonruimte = 90,76 m³” biedt (plan 2/2) en vergezeld gaat van de volgende omschrijving: “polyvalente ruimte (...) garage: te regulariseren toestand” (plan 1/2). Bij de aanvraag is ook een motiveringsnota gevoegd die is ondertekend door zowel de “architect” als de “bouwheer” en waarin eveneens sprake is van “de aangebouwde garage” met “een nuttige binnenruimte van 90,76 m³”. Er wordt tevens in vermeld dat is “beslist deze ruimte uit het woonvolume te sluiten” en dat daartoe “de verbindingsdeur tussen die ruimte en de woning wordt dichtgemetseld, derwijze dat hiertoe geen toegang meer kan worden genomen vanuit de woning”, dit onder verwijzing naar “plan 1/2” dat een overeenstemmende vermelding blijkt te bevatten. Net als in de motiveringsnota wordt verder ook nog in een afzonderlijke rekennota een onderscheid gemaakt tussen het berekenen van het nuttige woonvolume en het berekenen van het bruto volume van de constructie. “Volume

A” wordt daarbij enkel in de laatstvermelde berekening opgenomen in een kolom met het opschrift “Te regulariseren toestand”.

3.6. Tijdens het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

3.7. Op 18 maart 2003 verleent de afdeling Land West-Vlaanderen een voorwaardelijk gunstig advies.

3.8. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne brengt op 24 maart 2003 een ongunstig preadvies uit omdat het van oordeel is dat noch de oorspronkelijke, noch de te vergunnen toestand van de constructie in de aanvraag correct wordt weergegeven. Ter verantwoording van dit laatste wordt gewezen op de afwezigheid van het vermelden van de ingevolge de bouwvergunning van 10 juli 1995 gewijzigde kelderverdieping, waarvan vervolgens het volume samen met dat van de “aangebouwde garage” wordt opgenomen in een alternatieve berekening van de hoeveelheid nuttige ruimte binnen het gehele bouwvolume, die uitkomt boven de daarvoor decretaal geldende grenswaarde van (te dezen) 850 m³.

3.9. De gemachtigde ambtenaar brengt op 23 april 2003 eveneens een ongunstig advies uit wegens het overschrijden van de maximaal toegelaten nuttige ruimte binnen het bouwvolume (1125 m³ in plaats van 850 m³).

3.10. Op 9 juni 2003 dient de verzoekster een nieuw “plan 2/2” in, dat voorziet in het verminderen van het bouwvolume door het afbreken van het bijgebouw “A”, met uitzondering van twee als tuilmuren te behouden delen ervan. Op 5 december 2003 is haar een ontvangstbewijs verstrekt voor aangepaste plannen 1/2 en 2/2 waarop, naast de zonet vermelde wijziging, nu ook gegevens zijn aangebracht over de kelder van de woning. Er wordt ook een nieuwe motiveringsnota ingediend waarin de beslissing tot afbraak van de aangebouwde garage, een daarop afgestemde aangepaste berekening van het bruto volume van de constructie (terwijl de berekening van het netto volume van de woning onveranderd blijft) en de vermelding dat de kelder niet in rekening wordt gebracht, zijn opgenomen.

3.11. Op 15 december 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne een gunstig preadvies over de aldus aangepaste vergunningsaanvraag, omdat “het nuttige volume van de woning volgens de aangepaste berekeningen verminderd is tot minder dan 850 m³”.

3.12. Een herhaald verzoek aan de gemachtigde ambtenaar om een (nieuw) advies is zonder reactie gebleven.

3.13. Bij besluit van 30 mei 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne de gevraagde vergunning op grond van het eerdere ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en wegens de blijvende overschrijding van de maximaal toegelaten nuttige ruimte binnen het bouwvolume, dit laatste volgens een berekening die mede de ingevolge de bouwvergunning van 10 juli 1995 gewijzigde kelderverdieping omvat.

3.14. Op 26 juli 2005 stelt de verzoekster beroep in tegen dit besluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.

3.15. Bij het thans bestreden besluit van 17 november 2005 van de bestendige deputatie wordt het beroep niet ingewilligd en wordt de gevraagde regularisatievergunning geweigerd.

IV. Onderzoek van het tweede onderdeel van het eerste middel

Standpunt van de partijen

4.1. Een eerste middel is genomen uit “dwaling omtrent de feiten” en “een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht” evenals “de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen”,

“doordat de bestendige deputatie op 17 november 2005 het administratief beroep van de verzoekende partij ongegrond verklaarde, hierbij onder meer ponierend dat

(...)

(2) het openbaar onderzoek zou moeten worden overgedaan, nu na het openbaar onderzoek nieuwe plannen werden ingediend;

(...)

terwijl, tweede onderdeel, volgens vaste rechtspraak van uw Raad enkel een nieuw openbaar onderzoek moet worden gehouden indien essentiële wijzigingen aan de bouwplannen worden aangebracht (...),

terwijl in casu na het openbaar onderzoek, dat liep van 10 februari 2003 tot 12 maart 2003 (en op vraag van het college van burgemeester en schepenen van De Panne - zie hoger) nieuwe, zij het slechts verduidelijkende plannen werden neergelegd (op 15 december 2003), waarop enkel werd verduidelijkt dat gebouw A (dat sowieso reeds ingevolge de in 1995 aan de vorige eigenaar verleende vergunning diende te worden afgebroken - zie bestreden besluit, p. 5, al.3) niet zou worden behouden en dat de vroeger vergunde kelder ontoegankelijk werd gemaakt,

terwijl deze beide aspecten geenszins als essentiële wijzigingen aan de initieel ingediende bouwplannen kunnen worden beschouwd, nu deze geen afbreuk doen aan de essentie van het bouwdoossier:

- Wat de afbraak van bijgebouw A betreft, moet worden opgemerkt dat dit bijgebouwtje destijds in strijd met de in 1995 verleende vergunning werd instandgehouden door de vorige eigenaar. De afbraak ervan behoeft bijgevolg zelfs geen stedenbouwkundige vergunning, nu dit een illegale constructie is en de afbraak reeds is opgelegd in het vergunningsbesluit van 1995. De aanvullende vermelding op de bouwplannen van de afbraak van dit bijgebouwtje, die ingevolge deze eerdere vergunning diende te worden afgebroken, kan dan ook bezwaarlijk als essentiële wijziging van de voorliggende regularisatieaanvraag worden aangemerkt.

Waar de bestendige deputatie tegenwerpt dat de afbraak noodzakelijk was om de volumeberekening juridisch aanvaardbaar te maken en in die zin als essentiële wijziging moet worden beschouwd, moet worden opgemerkt dat het volume van dit kleine bijgebouwtje ook in de initieel ingediende plannen niet bij het nettovolume werd meegerekend. Immers, het bijgebouw werd uit het woonvolume gesloten door de verbindingsdeur tussen het woongedeelte en deze garage dicht te metsen (...). Derhalve diende ook in deze hypothese het nettovolume van het bijgebouwtje niet in rekening te worden gebracht, zodat het voor de nettovolumeberekening geen verschil uitmaakte of het bijgebouwtje werd gededesaffecteerd van het woonvolume dan wel of het bijgebouwtje werd afgebroken. Ook in die zin kan allerminst worden gewaagd van een essentiële wijziging. Aan het initieel ingediende plan, inzonderheid aan de volumeberekening, werd op dit punt niets gewijzigd.

- Ook de aanduiding van de destijds vergunde 'restaurantkelder' (kelder 2) kan niet als essentieel worden beschouwd. Immers, zoals uiteengezet in het feitenrelaas was deze kelder reeds vóór het indienen van het initiële bouwplan volledig buiten werking gesteld, dit doordat de vroegere bovengrondse toegang werd dichtgebetonneerd en een vroegere ondergrondse toegang werd dichtgemetst. Deze reeds vroeger volledig buiten gebruik gestelde kelderruimte werd daarom niet op de initiële bouwplannen aangeduid. Dat deze volstrekt ontoegankelijke kelder nadien op de bouwplannen werd vermeld kan dan ook enkel worden beschouwd als een niet-essentiële verduidelijking. Essentieel is dat met dit volume nooit rekening werd gehouden, vroeger niet en nu niet, zodat ook dit niet als een essentiële wijziging is te aanzien, maar veeleer als een verduidelijking van een toestand die ooit heeft bestaan, maar inmiddels verdwenen is. Deze kelderruimte is in geen enkel opzicht determinerend, nu ze nog onmogelijk kan worden betreden en de kelderruimte om die reden niet in aanmerking moet worden genomen in de nettovolumeberekening (...)"

4.2. De verwerende partij beantwoordt dit onderdeel van het eerste middel als volgt:

“11. Bovendien werd vastgesteld dat in de loop van de procedure de ingediende plannen, niet één keer, maar zelfs twee maal werden gewijzigd en dit ná een openbaar onderzoek. Aldus stelt het bestreden besluit vast dat ‘Tijdens de procedure (...) twee aangepaste plannen (werden) ingediend op 9 juni 2003 en op 5 december 2003. Het eerste plan voorziet in het behoud van het gebouw (A), welke volgens de vergunning van 1995 had moeten worden afgebroken. Het is op basis van deze eerste plannen dat AROHM op 23 april 2003 heeft geoordeeld dat het maximaal toegelaten nuttige ruimte werd overschreden. (1125 m³ i.p.v. maximum 850 m³). Daarop werd op 9 juni 2003 een nieuw plan ingediend, waarbij het gebouw (A) wordt gesloopt en vervangen door een terras, met uitsluiting van de muur aan de straatgevel. Op 5 december 2003 werd een nieuw gewijzigd plan ingediend. Ditmaal wordt de bestaande kelder vermeld, welke nochtans essentieel is voor de volumeberekening van het gebouw. Dit betekent dat onvolledige plannen aan een openbaar onderzoek (gehouden van 10 februari 2003 tot 12 maart 2003) zijn onderworpen. De wijziging van plannen na het openbaar onderzoek tast het bezwaarrecht aan, zodat alvorens een regularisatievergunning zou kunnen worden verleend, het openbaar onderzoek eerst moet worden overgedaan. (...)’

12. De aanvraag strekte zich ertoe de wederrechtelijk uitgevoerde en instandgehouden werken te regulariseren, waaronder oorspronkelijk ook het gebouw (A). Het is dan ook essentieel dat er tijdens een openbaar onderzoek duidelijkheid bestaat voor welke werken een regularisatievergunning wordt aangevraagd en voor welke werken niet. De stelling van de verzoekende partij dat het gebouw toch ingevolge een eerdere vergunning diende te worden afgebroken en dat er geen stedenbouwkundige vergunning is vereist voor de afbraak ervan, neemt niet weg dat verzoekende partij oorspronkelijk de bedoeling had om het gebouw te regulariseren. Dit blijkt niet alleen uit de oorspronkelijk ingediende plannen, maar ook uit het feit dat aan het gebouw een nieuwe gevelsteen werd aangebracht. (...) Deze wijziging betekende echter meer dan een loutere aanvulling van de plannen. Hierdoor gaf de verzoekende partij te kennen af te willen stappen van haar initiële bedoeling om het gebouw toch te behouden. Bovendien dient te worden aangestipt dat deze wijziging pas gekomen is nadat het ongunstig advies van AROHM het standpunt van de verzoekende partij inzake de uitsluiting van het volume van gebouw A uit de volumeberekening, niet had aanvaard. De afbraak was voor de verzoekende partij dan ook essentieel om de regularisatieaanvraag juridisch toch aanvaardbaar te maken.

13. Daar bovenop bleek dat de plannen tevens geen vermelding bevatten van de kelder, terwijl het nochtans op 10 juli 1995 door schepencollege was vergund. Om die reden werd een nieuw gewijzigd plan 2/2 bezorgd. Het ontvangstbewijs werd hiervoor op 5 december 2003 afgeleverd. (...) Het bestaan van de kelder was essentieel voor de berekening van het nettovolume van het gebouw.

14. Ingevolge de wijziging van plan 1/2 op 9 juni 2003 en van plan 2/2 op 5 december 2003, kon worden vastgesteld dat de geweigerde plannen niet eens dezelfde waren, als die waarvoor op 31 januari 2003 een ontvangstbewijs werd afgeleverd en die aan een openbaar onderzoek waren onderworpen.

15. De stelling van de verzoekende partij dat het slechts om ‘verduidelijkende plannen’ gaat, kan dan ook niet weerhouden worden”.

4.3. In haar memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekster:

“De argumenten van de verwerende partij kunnen niet overtuigen.

Het feit dat uit de eerste bouwplannen het behoud van bijgebouw A kon worden afgeleid en verzoekende partij nadien heeft ingezien dat dit bijgebouw

diende te worden verwijderd om reden dat de afbraak in het vergunningsbesluit van 1995 reeds was opgelegd, hoeft niet te impliceren dat aldus sprake zou zijn van een essentiële wijziging. Dienaangaande dienen immers ook volgende elementen te worden in rekening gebracht, meer bepaald (1) het feit dat de afbraak eigenlijk niet vergunningsplichtig is, nu de afbraak reeds in het vergunningsbesluit van 1995 was opgelegd, (2) het feit dat de afbraak van het bijgebouw geen enkele invloed heeft op de berekening van het netto-volume, nu het bijgebouw - indien het zou behouden blijven - niet tot het woonvolume zou behoren (...), en (3) de vaststelling dat het bezwaarrecht hoegenaamd niet wordt aangetast, wanneer de draagwijdte van een aanvraag beperkter wordt in plaats van uitgebreider. De impact van de afbraak van het bijgebouw is dan ook verwaarloosbaar, zodat bezwaarlijk kan worden gewaagd van een essentiële wijziging die een nieuw openbaar onderzoek zou behoeven.

Zoals gezegd, is de voormalige restaurantkelder volledig dichtgebetoneerd en derhalve volstrekt ontoegankelijk. Opnieuw meent verwerende partij dat de restaurantkelder bepalend zou zijn voor de berekening van het netto-volume en om die reden als essentieel zou moeten worden aanzien. Dit is allerminst correct.

Nu kan het feit dat verwerende partij foutief meent dat de voormalige restaurantkelder hoedanook in het netto-volume zou moeten worden betrokken, verzoekende partij niet worden aangerekend. Deze foutieve stelling van verwerende partij kan derhalve niet laten besluiten dat de problematiek van de voormalige restaurantkelder essentieel zou zijn voor de aanvaardbaarheid van het bouwdoossier. Naar waarheid moet immers worden geoordeeld dat een volstrekt ontoegankelijke (want dichtgebetoneerde) kelder onmiskenbaar niet in het woonvolume moet worden begrepen, zodat deze niet in de berekening van het netto-volume moet worden opgenomen. Deze vaststelling kan er enkel toe leiden dat het belang van het al dan niet aanduiden van de gesupprimeerde kelderruimte nihil is, zodat deze kwestie geenszins als essentieel kan worden aanzien”.

4.4. In haar laatste memorie beperkt de verzoekster zich tot een verwijzing naar hetgeen zij reeds in haar verzoekschrift en memorie van wederantwoord heeft uiteengezet.

Beoordeling

4.5. Uit de samenlezing van het bepaalde in artikel 3, § 3, artikel 8, vijfde lid en artikel 11, § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, blijkt dat de in het voornoemde artikel 3, § 3 vermelde aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, behoudens de in § 2 van hetzelfde artikel bepaalde gevallen, aan een openbaar onderzoek worden onderworpen, dat iedereen gedurende de periode van het openbaar onderzoek bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp ter kennis kan brengen van het college van burgemeester en schepenen en dat de vergunningverlenende overheid zich over de ingediende bezwaren en opmerkingen dient uit te spreken. Deze openbaarmaking is voorgeschreven, eensdeels, om degenen die bezwaren

zouden hebben tegen de bouwaanvraag de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden, anderdeels, om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.

Op straffe van anders de waarborgen die de voormelde procedure van openbaarmaking aan de belanghebbende derden biedt volkomen te negeren, wordt deze substantiële pleegvorm miskend indien, na het uitvoeren van het openbaar onderzoek, een aangepast plan wordt ingediend dat essentiële wijzigingen omvat, dat niet aan de formaliteit van het openbaar onderzoek wordt onderworpen en dat als grondslag dient voor het nemen van de beslissing over de aanvraag.

4.6. Het bestreden besluit overweegt onder meer wat volgt:

“Tijdens de procedure werden twee aangepaste plannen ingediend op 9 juni 2003 en op 5 december 2003. Het eerste plan voorziet in het behoud van het gebouw (A), welke volgens de vergunning van 1995 had moeten worden afgebroken. Het is op basis van deze eerste plannen dat AROHM op 23 april 2003 heeft geoordeeld dat het maximaal toegelaten nuttige ruimte werd overschreden. (1125 m³ i.p.v. maximum 850 m³). Daarop werd op 9 juni 2003 een nieuw plan ingediend, waarbij het gebouw (A) wordt gesloopt en vervangen door een terras, met uitsluiting van de muur aan de straatgevel. Op 5 december 2003 werd een nieuw gewijzigd plan ingediend. Ditmaal wordt de bestaande kelder vermeld, welke nochtans essentieel is voor de volumeberekening van het gebouw. Dit betekent dat onvolledige plannen aan een openbaar onderzoek (gehouden van 10 februari 2003 tot 12 maart 2003) zijn onderworpen. De wijziging van plannen na het openbaar onderzoek tast het bezwaarrecht aan, zodat alvorens een regularisatievergunning zou kunnen worden verleend, het openbaar onderzoek eerst moet worden overgedaan. (...)”.

4.7. Te dezen betwist de verzoekster niet dat de betrokken vergunningsaanvraag aan een openbaar onderzoek dient te worden onderworpen.

4.8. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekster, nadat het openbaar onderzoek over de aanvraag had plaatsgevonden, aangepaste plannen en een aangepaste motiveringsnota heeft ingediend, waarbij zij afziet van haar vraag tot regularisatie van het bijgebouw als zodanig om nog slechts twee delen ervan te behouden als tuinmuren en waarbij de bestaande kelder wordt aangeduid. Hiervoor werd aan de verzoekster op 15 december 2003 een nieuw ontvangstbewijs verstrekt. De gewijzigde aanvraag werd aan de gemachtigde ambtenaar voorgelegd voor een nieuw advies, dat evenwel niet werd verleend. Er werd geen nieuw openbaar onderzoek gehouden over de gewijzigde aanvraag.

4.9. Op de oorspronkelijke plannen was het gebouw “A” aangeduid als “polyvalente ruimte: huidige toestand, zie ook oorspronkelijke toestand garage: te regulariseren toestand”. Op de nieuw ingediende plannen wordt dit gebouw “A” aangeduid als zijnde “terras was vroeger volume ‘A’ Bestaand volume wordt afgebroken en telt bijgevolg niet meer mee in de volumeberekeningen. In functie van de privacy blijven twee stukken muur aan de kant van de straat echter gedeeltelijk behouden, en krijgen aldus het karakter van tuilmuren”.

De aanvraag werd derhalve voor wat betreft het gebouw “A” gewijzigd van te regulariseren naar afbreken, hetgeen uit zijn aard een essentiële wijziging van de aanvraag uitmaakt.

De argumenten van de verzoekster dat het slechts gaat om “verduidelijkende plannen” aangezien “de afbraak eigenlijk niet vergunningsplichtig is, nu de afbraak reeds in het vergunningsbesluit van 1995 was opgelegd (...) (en) dat de afbraak van het bijgebouw geen enkele invloed heeft op de berekening van het netto-volume, nu het bijgebouw -indien het zou behouden blijven- niet tot het woonvolume zou behoren”, doen aan de voormelde vaststelling geen afbreuk. Ook het argument dat het bezwaarrecht niet wordt aangetast aangezien de draagwijdte van de aanvraag beperkter wordt, kan niet worden bijgetreden, aangezien de Raad van State niet vermag vooruit te lopen op het resultaat van het openbaar onderzoek.

4.10. Voorts dient te worden vastgesteld dat de bestaande kelder niet was vermeld op de oorspronkelijk ingediende plannen die aan het openbaar onderzoek werden onderworpen en dat aldus de bestaande toestand niet correct was weergegeven.

De bestaande toestand dient op een correcte manier te worden weergegeven teneinde de belanghebbenden toe te laten hun bezwaarrecht naar behoren uit te oefenen.

De omstandigheid dat de betrokken kelder ontoegankelijk zou zijn gemaakt en aldus volledig buiten gebruik is en om deze reden ook niet zou kunnen worden meegerekend voor het berekenen van het bouwvolume van de woning, doet aan de voormelde vaststelling geen afbreuk.

4.11. Het bestreden besluit overweegt derhalve terecht dat “alvorens een regularisatievergunning zou kunnen worden verleend, het openbaar onderzoek eerst moet worden overgedaan”.

Dit weigeringsmotief volstaat om het bestreden besluit te dragen.

4.12. De overige twee onderdelen van het eerste middel en het tweede middel hebben geen betrekking op dit weigeringsmotief. Als zodanig kan de eventuele gegrondheid ervan niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit leiden en zijn zij niet ontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeven mei 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
met bijstand van	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens