

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0380  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0875-A

Verzoekende partijen	1. de bvba <b>GIMAR MANAGEMENT</b> 2. de heer <b>Gino DE KERF</b>  vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 14 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven van 10 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning en het gedeeltelijk verleggen van een waterloop op de percelen gelegen te 2242 Zandhoven, Molenheide 158, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 296X, 296K2, 277B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 november 2018.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Op 23 juni 2005 wordt een vergunning verleend door de verwerende partij voor het verleggen van de waterloop 8.06.0 "Heidebeek".

Op 13 september 2006 wordt een weigering afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven voor het verbouwen van een bungalow tot een eengezinswoning, het slopen van de bestaande garage, de tuinberging en de tank en de plaatsing van een draadafsluiting. De verwerende partij heeft deze vergunning op 31 mei 2007 verleend.

De aanvrager dient op 30 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *"het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning en het gedeeltelijk verleggen van een waterloop"* op de percelen gelegen te 2242 Zandhoven, Molenheide 158, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 296X, 296K2, 277B.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Een eerste openbaar onderzoek werd ingetrokken, aangezien de aanplakking niet correct werd uitgevoerd. Tijdens het tweede openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 mei 2014 tot en met 24 juni 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen adviseert op 19 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 10 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 9 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft naar aanleiding van het administratief beroep op 1 december 2014 een gunstig advies uitgebracht.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 2 december 2014 wiligt de verwerende partij het beroep op 4 december 2014 niet in en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

2.

De Raad vernietigt bij arrest van 17 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0496 de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014.

Na het vernietigingsarrest wordt de administratieve procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 juni 2017 om het administratief beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen.

Na de hoorzitting van 9 mei 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 mei 2017 ontvankelijk en ongegrond. De verwerende partij beslist:

“ ...

## **12. BEOORDELING NA ARREST RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden in verband met hergebruik opgevangen hemelwater.*

***De aanvraag heeft betrekking op een woning en is derhalve niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.***

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.*

*De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.*

***De aanvraag heeft betrekking op een zonevreemde woning zodat toepassing moet gemaakt worden van de bepalingen inzake de zonevreemde basisrechten***

*Art. 4.4.10. §1 VCRO bepaalt:*

*Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*

*Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.*

*In casu dient volgens de Raad bijkomend onderzocht te worden of de functie ‘wonen’ (eengezinswoning) als hoofdzakelijk vergund of vergund geacht moet worden beschouwd.*

**1. De woning kan worden beschouwd als hoofdzakelijk vergund wat betreft de functie.**

Art. 4.1.1. VCRO omschrijft wat dient te worden verstaan onder 'hoofdzakelijk vergund':

7° hoofdzakelijk vergund: een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;

Op 31 mei 2007 heeft de deputatie onder voorwaarden vergunning verleend voor het verbouwen van een bungalow tot een eengezinswoning, het slopen van de bestaande garage, de tuinberging en de tank en de plaatsing van een draadafsluiting. Deze vergunning werd niet aangeplakt, noch uitgevoerd binnen twee jaar na de afgifte ervan, zodat deze is te komen vervallen conform art. 4.6.2. §1 VCRO. Daarop werd voorliggende aanvraag ingediend.

Volgens de Raad mag de deputatie in haar beslissing niet zonder meer verwijzen naar het onderzoek gevoerd in de vervallen vergunning van 2007 zonder hierover een eigen onderzoek te voeren.

De deputatie oordeelde in voorliggende aanvraag dat de woning als hoofdzakelijk vergund moet worden beschouwd op basis van de motieven uit de vergunning van 2007, namelijk de inschrijvingen in het bevolkingsregister van 1947 en de vaststelling dat de beweerde weekendwoning niet is opgenomen op de lijst van tweede verblijven van de gemeente.

Dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en vervolgens ook de deputatie de beoordeling van het hoofdzakelijk vergund karakter baseerde op de motieven uit de vergunning van 2007 is nochtans gegrond en ingegeven door art. 4.4.10. §1 VCRO. Dit artikel stelt immers letterlijk dat het 'hoofdzakelijk vergund karakter', dus ook wat betreft de functie, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, ttz. deze vergund in 2007. Noch de gemeente, noch de gemachtigd ambtenaar die hierover oorspronkelijk een ander oordeel had, zijn tegen de vergunning van 2007 in beroep gegaan.

In een aanvullende nota op het beroepschrift wijzen de beroepers op het feit dat de gemachtigd ambtenaar, de huidige gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, in haar advies van 6 september 2006 had aangegeven dat de constructie slechts is opgericht in 1954 en de functie van weekendverblijf had wat bleek uit de vorm van de constructie.

Echter uit de formulering van de gemachtigd ambtenaar blijkt alleen dat deze zelf niet zeker was dat de constructie in 1954 werd opgericht. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft dit onderzoek daarom bij het beroep in 2007 opnieuw gedaan en geoordeeld dat het om een hoofdzakelijk vergunde woning ging. En het is de beoordeling op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag die van tel is.

Uit de plannen bij de lijst van niet vergunde weekendverblijven blijkt dat de woning in 1974 nog niet over een badkamer beschikte. Dit wijst er geenszins op dat de constructie dan minstens tot in 1974 niet voor permanente bewoning kon worden gebruikt. In woningen,

opgericht in de jaren 40, ontbraken vaak de elementaire sanitaire voorzieningen. Dit heeft geen invloed op de toepassing van het functiewijzigingsbesluit van 17 juli 1984.

De inschrijving in het bevolkingsregister uit 1947 is het enige bewijs en geeft aan dat de woning hier al van voor 1954 staat en derhalve als vergund geacht moet worden beschouwd.

## **2. De woning kan worden beschouwd als hoofdzakelijk vergund wat betreft de constructie.**

Volgens de definitie moet 90% van het bruto-bouwwolume van de actueel bestaande constructie als vergund of vergund geacht worden aanzien.

Uit de gegevens van het dossier blijkt inderdaad dat de woning is uitgebreid met een badkamer daar waar die eerst niet aanwezig was. De badkamer heeft een hoogte van 2m63 zodat het volume slechts 18,30m<sup>3</sup> betreft en wat maakt dat wel 90% van het bruto-bouwwolume van de woning als vergund moet worden beschouwd.

## **3. De woning is niet verkrot.**

Door de beroeper wordt er aangehaald dat de betreffende woning verkrot zou zijn. De enige argumentatie die hier wordt aangehaald is dat de constructie gebouwd zou zijn op zavel en de fundering niet geschikt zou zijn om verder op te bouwen. Deze argumentatie kan niet gevolgd worden. Uit het fotodossier blijkt dat de constructie nog in degelijke staat is en ze niet als verkrot kan beschouwd worden. Dat deze woning op de zavel gebouwd is, kan niet gelden als argument van verkrotting. Indien deze redenering gevolgd wordt dan zouden er talloze constructies uit deze periode die op deze manier gebouwd zijn als verkrot aanzien te worden. De bestaande fundering zal versterkt worden voor de plaatsing van de nieuwe buitenschil, het is hier echter de bevoegdheid van de stabiliteitsingenieur om een afdoende fundering voor het bouwwerk te voorzien. Het ontbreken van een 'onvoldoende' fundering is bovendien geen criterium om te bepalen of een constructie verkrot is of niet.

## **De zonevreemde woning wordt verbouwd en uitgebreid in overeenstemming met de zonevreemde regelgeving.**

Art. 4.4.12. VCRO bepaalt:

*In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*Het betreft een bestaande eengezinswoning. Het aantal woonegelegenheden blijft gelijk.*

Art. 4.4.15 VCRO bepaalt:

*Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwwolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:*

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

De woning wordt uitgebreid tot een volume van 866,30m<sup>3</sup> en blijft dus nog ruim onder het maximaal toegelaten bouwvolume van 1.000m<sup>3</sup>. De woning is bovendien gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied en valt dus niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied zoals omschreven in de VCRO.

**De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.**

Er is niet vereist dat een bouwperceel over een toegang in volle eigendom tot de openbare weg beschikt. Een erfdienstbaarheid over een ander perceel volstaat. Uit de rechtsleer blijkt dat het voldoende is dat de te bouwen woning aansluiting heeft op de voldoende uitgeruste openbare weg. Het perceel waarop de te bouwen woning komt te staan, moet aansluiten op een voldoende uitgeruste openbare weg, wat in casu het geval is. Er dient dus geoordeeld te worden dat het goed gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

**De aanvraag doorstaat de watertoets.**

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De gewestelijke hemelwaterverordening is van toepassing op de aanvraag. Op de plannen wordt er een hemelwaterput voorzien van 7.500 liter doch zonder enige voorziening naar herbruik van deze hemelwaterput. Om te kunnen voldoen aan de hemelwaterverordening dient er een operationele pomp voorzien te worden en minstens herbruik te zijn naar toilet en/of wasmachine. Dit wordt als voorwaarde bij de vergunning worden opgenomen. Achter de overloop wordt er een infiltratievoorziening geplaatst van 4,5m<sup>2</sup> en een inhoud van 2600 liter. De overloop van deze infiltratievoorziening wordt aangesloten op de bestaande gracht.

**De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.**

**1. Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.**

De aanvraag is gelegen tussen de kernen van de gemeentes Zoersel en Zandhoven. De aanvraag is in de nabijheid en ten zuiden gelegen van de E34 autosnelweg, ter hoogte van afrit 20.

De aanvraag is verder gelegen aan een wegenis waarlangs verschillende clusters van woningen voorkomen en eveneens nog verschillende agrarische bedrijven zijn gevestigd. De woning zelf is samen met aanpalende woning gelegen in een achterliggend gebied, een bebost gebied is een voor het overige open ruimte gebied. De woning is te bereiken via een zandweg vanop de openbare wegenis en is beperkt qua schaal. Rondom deze twee

woningen zijn nog verschillende zonevreemde woningen gelegen. De woningen komen voornamelijk voor als vrijstaande eengezinswoningen die voorzien zijn van één of twee bouwlagen en een zadeldak.

## **2. De aanvraag is functioneel inpasbaar.**

De eengezinswoning is bestaand op de site en op de aanpalende percelen komen er eveneens verschillende eengezinswoningen voor waardoor de aanvraag zich functioneel kan inpassen in deze omgeving.

## **3. De mobiliteitsimpact wordt door de huidige aanvraag niet verzwaard.**

De bestaande eengezinswoning wordt enkel uitgebreid qua wooncomfort niet wat het aantal woongelegenheden of andere activiteiten betreft.

## **4. De aanvraag past zich qua schaal en ruimtegebruik in in de omgeving.**

De bestaande woning is voorzien van een plat dak een beperkte kroonlijsthoogte van 3 meter, zoals ook de aanpalende woning nr. 156. Na de verbouwing zal het gebouw slechts beperkt worden opgetrokken qua kroonlijsthoogte, zo zal de kroonlijst na de werken 3,10 meter bedragen en ook 3,40 meter. Ook de bestaande inplanting blijft behouden, de uitbreiding wordt voorzien naar de zuidoostelijke richting, naar de richting van het open-ruimte gebied. De bouwlijn werd dan ook bepaald door de vergund geachte constructie en het betreft een verbouwing waardoor deze bouwlijn behouden blijft. Door deze uitbreiding zal het gebouw op 4,33 meter komen te staan van de perceelsgrens met nummer 156. Dit is echter slechts een beperkte afname aangezien het gebouw nu reeds op 4,57 meter van de perceelsgrens is voorzien. Het is principieel zelfs een verbetering aangezien er in de huidige situatie een tuinhuis is opgericht op de perceelsgrens met nr. 156, dit tuinhuis zal afgebroken worden waardoor er net meer bouwvrije afstand zal ontstaan tussen beide gebouwen. De ramen aan deze zijde zijn bovendien beperkt gebleven tot 4 beperkte raamopeningen waarvan er 3 uitgeven op nachtvertrekken, er is dan ook geen abnormale inkijk naar het aanpalende perceel.

De woning wordt in de nieuwe situatie wel voorzien van een zadeldak zodat de nokhoogte van de woning 8,20 meter zal bedragen. Deze hoogte is bestaanbaar in de beperkte zonevreemde wooncluster. Zo zijn de meeste woningen nu reeds voorzien van een schuin dak met een soortgelijke nokhoogte. Ten aanzien van de woning nr. 162 worden er in het zadeldak slechts 2 veluxen voorzien, één zal uitgeven op een vide en de tweede is in functie van de badkamer, ook hier kan er dus onmogelijk gesteld worden dat deze nieuwe zichten een abnormale hinder zouden geven. De inkompartij zal ook in deze gevel voorzien worden, doch deze bevindt zich in de gevel dewelke op 3,81 meter uit de perceelsgrens zal worden opgericht. Deze afstand is een algemeen gehanteerde afstand ten aanzien van perceelgrenzen voor vrijstaande bebouwing, deze bedraagt in de omgeving meestal 3 meter.

Tenslotte wordt ook de bouwdiepte van de woning beperkt tot 17 meter, deze afmeting is ook gangbaar en werd in het verleden reeds vaak toegepast voor de verschillende constructies. Ten opzichte van het open ruimtegebied worden de grootste wijzigingen aangebracht. De nieuwe ramen in deze zijgevel worden ruim opgevat, zo worden er onder andere 2 schuiframen voorzien dewelke uitgeven op de verschillende leefruimtes. Door de uitbreiding voornamelijk langs deze zijde te voorzien dient de bestaande waterloop verlegd te worden naar de grenzen van het perceel en zal deze het perceel niet meer doormidden

*snijden. Voor het verleggen van deze waterloop werd er gunstig advies bekomen van de waterbeheerder. Deze verlegging beoogt een meer functioneel karakter van het perceel en heeft geen nadelige invloed op het watersysteem waardoor de gevraagde wijziging van het tracé aanvaardbaar is.*

*De bebouwing op het perceel staat ook in verhouding met de perceelsgrootte. Zo wordt er een bebouwde oppervlakte voorzien van +/- 153m<sup>2</sup> en een verharding van slechts +/- 20m<sup>2</sup>, dit alles op een perceel van +/- 1560m<sup>2</sup>. De verhouding bebouwde ruimte ten aanzien van niet bebouwde ruimte is zeker in overeenstemming met de bebouwing op de aanpalende percelen en ook met deze op het eigen perceel. De draagkracht van het perceel en de omgeving wordt dan ook niet overschreden.*

#### **5. De aanvraag is visueel-vormelijk aanvaardbaar.**

*Het gebouw zal sowieso volledig voorzien worden van een nieuw buitenspouwblad. Dit zal voorzien worden in een rood-bruine gevelsteen dewelke ook wordt doorgetrokken in de nieuwe delen van de woning. Het schrijnwerk zal voorzien worden in pvc en een lichte kleur. Het schuine dak tenslotte wordt voorzien van een antracietkleurige dakpan. Na uitvoering zal het gebouw dan ook de verschijningsvorm bekomen van een meer klassieke fermette dewelke de bestaande bebouwing in de omgeving domineert, het gebouw zal dan ook helemaal opgaan in zijn omgeving. De gebruikte materialen zijn ook allen esthetisch en duurzaam verantwoord. De aanvraag dient dan ook op vlak van het visueel-vormelijke aanvaard te worden.*

#### **6. Er zijn geen te verwachten abnormale hinderaspecten.**

*Wat betreft de vrees van de burens voor wateroverlast, werd dit reeds ondervangen in de watertoets.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

#### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middel de schending aan van artikel 4.2.14 VCRO 4.4.1, 7° VCRO, 4.3.1 VCRO, 4.4.10 VCRO, 4.4.12 VCRO en 4.4.15 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.



De verzoekende partijen voeren aan dat de constructie waarvoor de vergunning is afgeleverd, niet als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden zowel naar functie als naar bruto-bouwwolume.

#### 1.1.

De verzoekende partijen wijzen vooreerst op het verloop van de administratieve beroepsprocedure die geleid had tot de vorige vergunningsbeslissing van 4 december 2014 evenals op het verloop van het vernietigingsberoep bij de Raad tegen deze beslissing. De verzoekende partijen zetten uiteen dat de Raad met het arrest met nummer RvVb/A/1617/0496 van 17 januari 2017 de beslissing van 4 december 2014 heeft vernietigd en heeft geoordeeld dat de verwerende partij niet mocht verwijzen naar de bevindingen in de stedenbouwkundige vergunning van 31 mei 2017 daar deze vergunning nooit werd uitgevoerd en bijgevolg kwam te vervallen. De verzoekende partijen verwijzen naar het feit dat de verwerende partij in de vorige beslissing van 4 december 2014 haar beslissing had genomen op grond van het feit dat de toenmalige burgemeester een ondertekend exemplaar had bezorgd waarin werd bevestigd dat volgens het bevolkingsregister van de telling van 1947 de betrokken woning door een echtpaar werd bewoond en de vaststelling dat de woning niet opgenomen is op een lijst van tweede verblijven van de gemeente. Nochtans oordeelde de Raad dat geen rekening werd gehouden met de aanvullende nota van de verzoekende partijen waar er werd verwezen naar een advies van de gemachtigde ambtenaar waarin werd aangegeven dat de constructie pas in 1954 werd opgericht en dat deze de functie van weekendverblijf had, hetgeen blijkt uit de vormgeving en de omvang van de constructie, en daarnaast het feit dat de constructie in 1974 werd opgenomen in de lijst van niet-vergunde weekendverblijven en dat uit de plannen bleek dat de constructie toen geen badkamer had en dus minstens tot 1974 niet voor permanente woning kon worden gebruikt.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de verwerende partij, in plaats van zich te gedragen naar het vernietigingsarrest van de Raad, zich opnieuw op de stedenbouwkundige vergunning van 31 mei 2007 heeft gebaseerd omdat overeenkomstig de VCRO het hoofdzakelijk vergund karakter bekeken moet worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. Verder overweegt de verwerende partij dat uit het advies van de gemachtigde ambtenaar van 6 september 2006 bleek dat hijzelf niet zeker was dat de constructie in 1954 werd opgericht. De verwerende partij overweegt dat zij derhalve wel rekening kan houden met het eerdere oordeel uit 2007.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij met deze motivering het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad heeft miskend aangezien door de Raad uitdrukkelijk werd gesteld dat men niet meer naar een onderzoek in 2007 mocht verwijzen maar zelf een eigen onderzoek moest voeren. Ook voeren zij aan dat de Raad heeft geoordeeld dat de verwerende partij moest rekening houden met de door de verzoekende partijen aangebrachte stukken, hetgeen niet is gebeurd.

De vergunning van 31 mei 2007 is vervallen zodat volgens de verzoekende partijen op grond van artikel 4.4.10, §1 VCRO geen rekening kan gehouden worden noch met de conclusie, noch met de motieven die daaraan ten grondslag liggen. Als er daadwerkelijk rekening dient gehouden te worden met de beoordeling op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, dan moet men rekening moeten houden met de aanvraag die in 1997 werd ingediend, die werd geweigerd.

Zelfs indien de aanvraag die beoordeeld werd in 2007 beschouwd moet worden als de eerste vergunningsaanvraag, dan nog blijkt uit het voorwerp van de aanvraag – het verbouwen van een bungalow tot eengezinswoning – dat de constructie niet hoofdzakelijk vergund was. Bovendien werd die beoordeling volgens de verzoekende partijen niet afdoende gemaakt, nu blijkt dat deze enkel gesteund is op de verklaring van de burgemeester zonder rekening te houden met het ongunstig advies waarin bleek dat de constructie pas in 1954 werd opgericht. De verzoekende partijen spreken de verwerende partij tegen dat er twijfel zou zijn in hoofde van de gemachtigde ambtenaar met betrekking tot dat bewijsstuk. De verzoekende partijen leggen uit dat dat document

een inlichtingenformulier uit 1974 betreft, bestemd voor de eigenaar van een weekendverblijf zonder vergunning, waarin mevrouw Verdonck, weduwe van de heer Van Bergen aangaf dat haar echtgenoot de constructie in 1954 had opgericht. Het gaat voor de verzoekende partijen dan ook niet op dat de bestreden beslissing gesteund wordt op de eerdere beoordeling, nu er in die beoordeling geen rekening wordt gehouden met dit inlichtingenformulier. Volgens de verzoekende partijen moet rekening gehouden worden met alle voorliggende gegevens, alsook de argumenten aangedragen door de verzoekende partijen tijdens het administratief beroep. Zij verwijzen daarbij naar het inlichtingenformulier, maar ook naar het attest van de huidige burgemeester van Zandhoven, waarin wordt verklaard dat in de woning slechts personen werden ingeschreven vanaf 18 november 1985, waaruit blijkt dat de constructie niet voor 17 juli 1984 werd gebruikt voor permanente bewoning.

De verzoekende partijen spreken de overweging tegen van de verwerende partij dat het gegeven dat er in 1974 geen sanitaire ruimtes aanwezig waren in de constructie niet betekent dat het niet voor permanente bewoning geschikt is omdat woningen, opgericht in de jaren '40, vaak niet over sanitair beschikten. Zij wijzen nogmaals op het feit dat uit de stukken blijkt dat de constructie pas in 1954 is opgericht. Zij stellen dat de bewijslast in de bestreden beslissing wordt omgekeerd omdat de verwerende partij lijkt te vertrekken van het uitgangspunt dat de functie vergund is.

Voorts benadrukken de verzoekende partijen dat moet worden aangetoond dat de functie naar woning gewijzigd werd tussen 1974 en de inwerkingtreding van het besluit van 17 juli 1984 aangezien uit het inlichtingenformulier van 1974 blijkt dat de constructie de functie weekendverblijf had. Hieromtrent wordt niets gemotiveerd.

#### 1.2.

Verder betwisten de verzoekende partijen dat er ten minste 90 % van het bruto-bouwwolume is vergund of vergund geacht. Zij argumenteren dat aan de hand van de grondplannen de oppervlakte berekend kan worden, rekening houdend dat uit andere onderdelen van de plannen mede bevestigd in de bestreden beslissing dat de kroonlijsthoogte 3 meter is. De verzoekende partijen berekenen dat het bruto-bouwwolume 208,77 m<sup>3</sup> bedraagt, waarvan de badkamer 20,95 m<sup>3</sup> omvat. Zij stellen dat uit de plannen bij het inlichtingenformulier van 1974 blijkt dat de badkamer niet opgenomen is. Volgens de verzoekende partijen moet uit de eerste inschrijving van personen op 18 november 1985 worden afgeleid dat de badkamer pas in 1985 werd gebouwd. Zij verwijzen ook naar de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 17 maart 1997, dat er geen bewijs van vergunning voor alle bestaande constructies kon worden gegeven en dat in diezelfde vergunningsprocedure het college had geadviseerd dat de constructie werd uitgebreid met een slaapkamer (die thans dienst doet als badkamer). Nu de badkamer met een volume van 20,95 m<sup>3</sup> 10,03% van het bruto-bouwwolume beslaat, blijkt volgens de verzoekende partij dat niet minstens 90 % van het bruto-bouwwolume als vergund geacht kan worden.

#### 2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De aanvraag betreft onder meer het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er dient dan ook toepassing te worden gemaakt van de bepalingen met betrekking tot de zonevreemde basisrechten.

Artikel 4.4.10 §1 VCRO bepaalt:

*“§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*

*Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.”*

Artikel 4.1.1 VCRO omschrijft wat dient te worden verstaan onder “hoofdzakelijk vergund”:

*“7° hoofdzakelijk vergund : een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat : (...)*

*b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;”*

In hoofdzaak dient te worden beoordeeld of de verwerende partij op een correcte manier tot de conclusie is gekomen dat het betreffende gebouw naar functie “wonen” als hoofdzakelijk vergund of vergund geacht kan worden beschouwd.

2.

De Raad heeft in zijn arrest met nummer RvVb/A/1617/0496 van 17 januari 2017 vooreerst vastgesteld dat de verwerende partij in de vernietigde beslissing van 4 december 2014 haar beoordeling inzake het hoofdzakelijk vergund karakter had gesteund op de beoordeling in de vergunning van 31 mei 2007 waarmee een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen van een bungalow tot een eengezinswoning, en het slopen van de bestaande garage, de tuinberging en de tank en de plaatsing van een draadafsluiting. De Raad stelde in zijn arrest vast dat de stedenbouwkundige vergunning niet werd uitgevoerd binnen de twee jaar en dat deze overeenkomstig artikel 4.6.2, §1 VCRO is komen te vervallen, en samen daarmee ook de motieven die ten grondslag lagen aan deze vergunningsbeslissing. De verwerende partij kon in haar beslissing van 2014 derhalve niet zonder meer verwijzen naar het onderzoek uitgevoerd in 2007 zonder hierover een eigen onderzoek te voeren, aldus de Raad.

De verwerende partij overweegt thans in de bestreden beslissing:

“ ...

*Op 31 mei 2007 heeft de deputatie onder voorwaarden vergunning verleend voor het verbouwen van een bungalow tot een eengezinswoning, het slopen van de bestaande garage, de tuinberging en de tank en de plaatsing van een draadafsluiting. Deze vergunning werd niet aangeplakt, noch uitgevoerd binnen twee jaar na de afgifte ervan, zodat deze is te komen vervallen conform art. 4.6.2. §1 VCRO. Daarop werd voorliggende aanvraag ingediend.*

*Volgens de Raad mag de deputatie in haar beslissing niet zonder meer verwijzen naar het onderzoek gevoerd in de vervallen vergunning van 2007 zonder hierover een eigen onderzoek te voeren.*

*De deputatie oordeelde in voorliggende aanvraag dat de woning als hoofdzakelijk vergund moet worden beschouwd op basis van de motieven uit de vergunning van 2007, namelijk de inschrijvingen in het bevolkingsregister van 1947 en de vaststelling dat de beweerde weekendwoning niet is opgenomen op de lijst van tweede verblijven van de gemeente.*

*Dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en vervolgens ook de deputatie de beoordeling van het hoofdzakelijk vergund karakter baseerde op de motieven uit de vergunning van 2007 is nochtans gegrond en ingegeven door art. 4.4.10. §1 VCRO. Dit artikel stelt immers letterlijk dat het 'hoofdzakelijk vergund karakter', dus ook wat betreft de functie, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, ttz. deze vergund in 2007. Noch de gemeente, noch de gemachtigd ambtenaar die hierover oorspronkelijk een ander oordeel had, zijn tegen de vergunning van 2007 in beroep gegaan.*  
...

De verwerende partij overweegt derhalve thans dat zij zich overeenkomstig artikel 4.4.10, §1 VCRO, dient te baseren op de motieven uit de vergunning van 2007 aangezien het hoofdzakelijk vergund karakter, ook wat betreft de functie, beoordeeld moet worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

Deze stelling kan niet worden bijgetreden. De Raad verwijst naar zijn arrest van 17 januari 2017 waarin geoordeeld werd dat de vergunning van 2007 uit het rechtsverkeer is verdwenen door verval, zodat de verwerende partij niet zonder meer kon verwijzen naar de motieven waarop die vergunning gebaseerd was zonder zelf een eigen onderzoek te voeren. De verwerende partij dient bijgevolg het hoofdzakelijk vergund karakter opnieuw te beoordelen en dient zich overeenkomstig artikel 4.4.10, §1 VCRO hiervoor te plaatsen op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. Bovendien overtuigen de verzoekende partijen dat de eerste vergunningsaanvraag niet deze is ingediend in 2016, maar wel een vorige aanvraag van 1997, die geleid heeft tot een weigeringsbeslissing op 17 maart 1997 voor een aanvraag tot verbouwing (optimaliseren zadeldak). In deze vergunningsbeslissing wordt de vergunningsaanvraag geweigerd omdat het een niet-vergund gebouw betreft en geen bewijs van vergunning van alle bestaande constructies werd bijgebracht.

3.

Voorts heeft de Raad in het arrest met nummer RvVb/A/1617/0496 van 17 januari 2017 vastgesteld dat de verwerende partij in de vernietigde beslissing van 4 december 2014 niet op een zorgvuldige en redelijke manier het onderzoek naar het hoofdzakelijk vergund karakter van de functie 'wonen' had gevoerd. De verwerende partij had het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk overgenomen en daarmee overwogen dat de functie 'wonen' vergund geacht was op basis van de verklaring van de toenmalige burgemeester dat de woning bewoond werd sinds 1947 en dat de woning niet voorkwam op de lijst van tweede verblijven van de gemeente. De Raad stelde vast dat de verzoekende partijen nochtans in hun beroepsschrift hadden gewezen op het advies van de gemachtigde ambtenaar van het agentschap RO Vlaanderen van 6 september 2006 aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven waarin gewag gemaakt werd van een document uit 1974 waaruit blijkt dat de constructie in 1954 werd opgericht en dat op het moment dat het document werd opgesteld de constructie nog steeds de functie van weekendverblijf had. Op de plannen bij dit document bleek bovendien dat er geen badkamer aanwezig was, hetgeen er mogelijks op doet wijzen dat de constructie minstens tot 1974 niet voor permanente bewoning geschikt was. De verwerende partij had in haar beoordeling geen rekening gehouden met de door de verzoekende partijen bijgebrachte stukken.

De verwerende partij overweegt in haar herstelbeslissing thans het volgende:

“ ...

*In een aanvullende nota op het beroepschrift wijzen de beroepers op het feit dat de gemachtigd ambtenaar, de huidige gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, in haar advies van 6 september 2006 had aangegeven dat de constructie slechts is opgericht in 1954 en de functie van weekendverblijf had wat bleek uit de vorm van de constructie.*

*Echter uit de formulering van de gemachtigd ambtenaar blijkt alleen dat deze zelf niet zeker was dat de constructie in 1954 werd opgericht. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft dit onderzoek daarom bij het beroep in 2007 opnieuw gedaan en geoordeeld dat het om een hoofdzakelijk vergunde woning ging. En het is de beoordeling op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag die van tel is.*

*Uit de plannen bij de lijst van niet vergunde weekendverblijven blijkt dat de woning in 1974 nog niet over een badkamer beschikte. Dit wijst er geenszins op dat de constructie dan minstens tot in 1974 niet voor permanente bewoning kon worden gebruikt. In woningen, opgericht in de jaren 40, ontbraken vaak de elementaire sanitaire voorzieningen. Dit heeft geen invloed op de toepassing van het functiewijzigingsbesluit van 17 juli 1984.*

*De inschrijving in het bevolkingsregister uit 1947 is het enige bewijs en geeft aan dat de woning hier al van voor 1954 staat en derhalve als vergund geacht moet worden beschouwd.*

”  
...

De Raad stelt vast dat de verwerende partij met deze overwegingen nog steeds haar onderzoek naar het vergund geacht karakter van de functie ‘wonen’ op onzorgvuldige en onredelijke wijze heeft uitgevoerd en gemotiveerd.

Vooreerst dient er een kanttekening geplaatst te worden bij het motief dat uit de formulering van het advies van de gemachtigd ambtenaar blijkt dat deze zelf niet zeker was. De gemachtigd ambtenaar stelde in zijn advies van 6 september 2006 destijds het volgende:

“ ...

*In het dossier bevindt zich een document waaruit blijkt dat de constructie in 1954 zou opgericht zijn. daarbij moet worden opgemerkt dat de functie een weekendverblijf was, wat ook blijkt uit de vormgeving en de omvang van de constructie. Er bevindt zich nog in het dossier, noch in het advies van het college van burgemeester en schepenen informatie sinds wanneer de wijziging van weekendverblijf naar permanente woning zou hebben plaatsgevonden. Ook moet worden opgemerkt dat er later blijkbaar wederrechtelijk nog een kleine aanbouw werd toegevoegd. Derhalve moet besloten worden dat de constructie an sich als hoofdzakelijk vergund kan worden beschouwd. aangezien de functie een weekendverblijf was, is de omschakeling naar een volwaardige ééngezinswoning niet mogelijk, aangezien een toename van het aantal woongelegenheden in agrarisch gebied niet aanvaardbaar is.*

”  
...

De verwerende partij leidt uit deze bewoordingen ten onrechte af dat de gemachtigd ambtenaar onzeker zou zijn over het hoofdzakelijk vergund karakter van de functie.

Bovendien merkt de Raad op dat de verwerende partij door zich in hoofdzaak te beperken tot de (eenzijdige) lezing van het advies van de gemachtigd ambtenaar, zich lijkt te onthouden van een grondige inhoudelijke beoordeling van het stuk waarop de gemachtigd ambtenaar zich destijds baseerde. Het stuk betreft een inlichtingenformulier in te vullen door de eigenaar van een

weekendverblijf zonder vergunning, opgemaakt in 1974. In het document wordt verklaard dat de constructie geplaatst werd in het jaar 1954 door de heer Louis VAN BERGEN. De Raad stelt vast dat de inhoud van dit document duidelijk is. Nochtans gaat de verwerende partij in de bestreden beslissing verder nergens in op het gegeven dat uit dit stuk blijkt dat de constructie pas in 1954 is opgericht en dat de constructie blijkbaar in 1974 nog steeds over de functie van weekendverblijf beschikte. Uit de bestreden beslissing blijkt niet om welke redenen er geen rekening gehouden kan worden met de inhoud van het inlichtingenformulier of waarom de verklaring van de burgemeester boven het inlichtingenformulier moet worden verkozen. Verder zijn er geen stukken voorhanden op basis waarvan besloten kan worden – noch motiveert de verwerende partij iets hieromtrent – dat de functie van de constructie na het jaar 1974 nog gewijzigd werd naar wonen voor de inwerkingtreding van het besluit zonevrije functiewijzigingen van 17 juli 1984.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij haar beoordeling inzake het inlichtingenformulier enkel beperkt tot de bespreking van de bij het inlichtingenformulier bijgevoegde plan. Uit het bijgevoegde plan blijkt dat de constructie in 1974 niet over een badkamer beschikte. De verwerende partij overweegt dat uit het enkele gegeven dat er in 1974 geen sanitair aanwezig was, dit niet noodzakelijkerwijze tot gevolg heeft dat de constructie tot dan niet voor permanente bewoning geschikt was aangezien volgens haar in woningen opgericht in de jaren 40 vaak geen elementaire sanitaire voorzieningen aanwezig waren.

Ongeacht of deze overweging kan worden bijgetreden, moet worden vastgesteld dat hiermee de overige relevante informatie uit het inlichtingenformulier niet bij de beoordeling van de verwerende partij wordt betrokken.

Door haar onderzoek te beperken tot een eenzijdige lezing van het advies van de gemachtigde ambtenaar van 2006 en het desbetreffende stuk, het inlichtingenformulier, onvoldoende concreet bij haar onderzoek te betrekken, heeft de verwerende partij haar beoordeling op onzorgvuldige en onredelijke wijze gemotiveerd.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien die niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

## **C. Indeplaatsstelling**

Overeenkomstig artikel 37, §2 DBRC-decreet kan de Raad als de nieuw te nemen beslissing het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

De te verbouwen woning is een zonevrije woning, die overeenkomstig de basisrechten inzake zonevrije constructies vooreerst moet getoetst worden aan artikel 4.4.10, §1 VCRO. Overeenkomstig artikel 4.1.1, 7° VCRO geldt het hoofdzakelijk vergund karakter ook voor de functie. De beoordeling hiervan geschiedt op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

De verzoekende partijen brengen een weigeringsbeslissing bij van 17 maart 1997 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven, die betrekking heeft op een aanvraag tot verbouwing van de betreffende constructie. Dat zulks de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen betreft, wordt door de verwerende partij niet tegengesproken. In voormelde beslissing wordt, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, geoordeeld dat het voorwerp van de aanvraag een niet-vergund gebouw betreft en dat geen bewijs van vergunning van alle bestaande constructies is bijgebracht. Ook de thans voorgebrachte documenten doen niet anders besluiten. De stellingname van de toenmalige burgemeester dat de betreffende woning volgens het bevolkingsregister van de telling van 1947 door een echtpaar werd bewoond, ontbeert relevantie nu uit het verslag van de gemachtigde ambtenaar bij gelegenheid van het onderzoek van de latere aanvraag in 2007 werd aangegeven dat de huidige constructie slechts werd opgericht in 1954 als weekendverblijf, hetgeen ook bleek uit de vormgeving en de omvang van de constructie. In het dossier van de verzoekende partijen bevindt zich een door de eigenaar ondertekend inlichtingenformulier *“in te vullen door de eigenaar van een weekendverblijf zonder vergunning”* waaruit blijkt dat het terrein werd aangekocht in 1946 en dat de constructie pas in 1954 werd gebouwd door Van Bergen Louis. Ook de vaststelling dat de voorliggende constructie in 1974 was opgenomen in de lijst van niet-vergunde weekendverblijven en de daarbij gevoegde plannen waaruit blijkt dat de constructie toen over geen badkamer beschikte, toont aan dat de constructie minstens tot 1974 niet voor permanente bewoning werd gebruikt.

Door te oordelen dat uit de voorgelegde stukken blijkt dat de constructie als hoofdzakelijk vergund moet geacht worden, geeft de verwerende partij aan deze stukken een interpretatie die onverenigbaar is met hun inhoud, hun zin en hun draagwijdte.

De Raad stelt vast dat het dossier op afdoende wijze doet besluiten dat de bestaande constructie niet hoofdzakelijk vergund is in de zin van artikel 4.1.1,7° VCRO, zodat zich *in casu* een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voordoet voor de gebeurlijke toepassing van de basisrechten inzake zonevrije constructies. VCRO. De vergunningsaanvraag dient bijgevolg omwille van deze legaliteitsbelemmering geweigerd te worden.

## **VI. KOSTEN EN RECHTSPLEGINGSVERGOEDING**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partijen. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 mei 2017, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning en het gedeeltelijk verleggen van een waterloop op de percelen gelegen te 2242 Zandhoven, Molenheide 158 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 296C, 296K2, 277B.
2. De Raad stelt zijn arrest in de plaats en verklaart het administratief beroep van de verzoekende partijen gegrond. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van 30 april 2014 ingediend door de aanvrager voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning en het gedeeltelijk verleggen van een waterloop op de percelen gelegen te 2242 Zandhoven, Molenheide 158 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 296C, 296K2, 277B, wordt geweigerd.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 december 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH