

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1105  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0422/A

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het departement RUIMTE VLAANDEREN, afdeling Oost-Vlaanderen
	vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 februari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 1 augustus 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de heer Sander VANSINTJAN en mevrouw Steffie CLAEYS, hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en de functiewijziging van een loods naar een woning op een perceel gelegen te 9620 Velzeke-Ruddershove (deelgemeente van Zottegem), Lippenhovestraat 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie C, nummer 0025H2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juni 2018.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen 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.

Op 1 februari 2016 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest voor “het (hoofdzakelijk intern) verbouwen van een bestaand gebouw (loods/magazijn), binnen het bestaande volume, en de functiewijziging van dit gebouw naar een woongelegenheid, in combinatie met een beperkte huisartsenpraktijk (vrij beroep)” op een perceel gelegen te 9620 Velzeke-Ruddershove (deelgemeente van Zottegem), Lippenhovestraat 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie C, nummer 0025H2. In dit stedenbouwkundig attest wordt onder meer overwogen:

“ ...

*Het voorstel komt in aanmerking voor toepassing van art. 5 van het besluit van 29 mei 2009 van de Vlaamse regering tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone (en zoals gewijzigd op 30 oktober 2015):*

...

*Het voorstel voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van dit artikel:*

- *Het betreft een bestaand vergund geacht gebouw, dat blijkens de bij de aanvraag gevoegde foto's niet verkrot is en in voldoende degelijke bouwfysische staat verkeert. Het gebouw kan blijkens de bijgevoegde planvoorstellen mits relatief eenvoudige ingrepen geschikt gemaakt worden voor de beoogde woonfunctie (één eengezinswoning + evt. vrij beroep). De bestaande dragende structuur dient hiervoor nauwelijks gewijzigd te worden; het gaat hoofdzakelijk om toevoeging van interne (niet dragende) scheidingswanden en beperkte gevelwijzigingen (bijkomende deur in voorgevel, supprimeren van deuren in zijgevel en plaatsen van schuiframen, vervangen van poort door raam in achtergevel), waarbij het gebouw aangepast wordt aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen. Het gebouw is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg (Lippenhovestraat, met asfaltverharding, elektriciteitsnet en riolering).*
- *Het gebouw maakt deel uit van een gebouwengroep (d.i. minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen): langs deze kant bevinden zich op links en rechts aanpalende percelen een zestal woningen; ook aan de overkant van de weg bevinden zich in de onmiddellijke nabijheid 2 woningen.*
- *In de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen: dit is hier het geval; zie hierboven.*

*Wat betreft de eventuele toevoeging van een praktijkruimte voor vrij beroep (huisarts) aan de woonfunctie, kan beroep gedaan worden op art. 3 van hetzelfde besluit, mits rekening te houden met de (cumulatieve) voorwaarden:*

...”

2.

De aanvrager dient op 19 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen + functiewijziging van een loods naar een woning”.

Volgens de beschrijvende nota heeft de aanvraag tot doel de verbouwing en functiewijziging van een loods ( $\pm 281 \text{ m}^2$ ) naar ééngezinswoning, met mogelijke oprichting van een huisartsenpraktijk ( $< 100 \text{ m}^2$ ). De loods ligt tussen twee bestaande ééngezinswoningen (nrs. 57 en 59).

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 mei 2016 tot en met 24 juni 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert op 7 juni 2016 ongunstig:

“ ...

*Uw adviesaanvraag over Verbouwen + functiewijziging van loods naar woning werd vanuit landbouwkundig oogpunt opnieuw onderzocht en er wordt verwezen naar ons voorgaande ongunstige advies van 15/12/2015 (2015\_047543) dat nog steeds van toepassing blijft.*

*De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten. Het betreft een loods die aangebouwd is aan de woning in de Lippenhovestraat nr. 59 die men wenst af te splitsen en om te vormen tot een woning met eventuele huisartsenpraktijk. Het Departement Landbouw en Visserij gaat echter niet akkoord met de aanvraag. De loods is er enkel en alleen gekomen behorende tot de naastliggende woning. Een afsplitsing van bijgebouwen wordt niet aanvaard. Bovendien verhoogt de residentiële druk op het omliggende agrarische gebied hierdoor wat niet is gewenst.*

*Het Departement Landbouw en Visserij herhaalt hierbij nog eens dat een afsplitsing van een woning en een bijgebouw met functiewijziging naar nieuwe woongelegenheid in het agrarische gebied niet kan.*

*Op de plannen van de vergunning van 13 juni 1964 voor het oprichten van de woning zien we dat de woning werd geplaatst bij de loods die toen blijkbaar al bestond. De loods had een L-vorm en de woning werd in de hoek van de loods geplaatst binnen hetzelfde kadastrale perceel. De loods ligt dan naast en achter die woning.*

*Op die vergunning staat ook dat 'de perceelsgrenzen moeten afgesloten worden met een levende haag of betonplaat met vlechtdraad'. Dit wijst er, ons inziens, ook op dat beide gebouwen als één geheel moeten beschouwd worden binnen eenzelfde huiskavel.*

*Vaak wordt er een loods gevraagd bij een bestaande woning en dit wordt dan als 1 geheel beschouwd. In dit geval werd er een woning bij een bestaande loods gevraagd, maar het vormt er wel duidelijk 1 geheel mee:*

- *Beiden liggen op hetzelfde kadastraal perceel;*
- *De loods ligt ook in belangrijke mate vlak achter de woning;*
- *In de vergunning van het bouwen van de woning wordt vermeld dat er rond de perceelgrenzen een begrenzing moet voorzien worden (dus woning en loods worden tezamen ruimtelijk afgesloten van de naastliggende woningen).*
- *Zoals ook beschreven in het stedenbouwkundig attest heeft de loods ook altijd gefunctioneerd als bijgebouw bij de woning.*

*Gelet op al deze elementen dient de loods, ons inziens, niet als een solitair gebouw beschouwd te worden, maar als bijgebouw bij de woning. Deze loods nu omvormen tot een*

*nieuwe woongelegenheden binnen eenzelfde huiskavel kan bijgevolg niet volgens de wetgeving! Dit strookt niet met de agrarische gebiedsbestemming en verhoogt de druk op de agrarische dynamiek. In het stedenbouwkundig attest dat is afgeleverd is te weinig informatie voorzien waaruit blijkt dat de loods geen bijgebouw is van de naastliggende woning.*

*...*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum:

*"...*

*Het voorstel betreft een gebouw en perceel die reeds zeer lang aan de landbouw onttrokken zijn en blijft ook beperkt tot het bestaande gebouw; landbouwbelangen komen hier bijgevolg niet in het gedrang. Het voorstel legt dan ook geen bijkomende residentiële druk op het omliggende landbouwgebied.*

*De bestaande loods heeft in het verleden inderdaad gefunctioneerd als bijgebouw bij de bestaande links aanpalende woning doch is in oorsprong vroeger en apart gebouwd met een eigen draagstructuur, onafhankelijk van deze van de woning. De loods is in die zin als apart gebouw te beschouwen en maakt m.a.w. geen onlosmakelijk onderdeel uit van de bestaande woning. Dit blijkt bovendien ook uit het voorstel, waarbij enkele eenvoudige bouwfysische ingrepen (dichtmaken van enkele openingen ter hoogte van de te slopen achterliggende bergingen) volstaan om de loods onafhankelijk van de bestaande woning te laten functioneren. De kadastrale afsplitsing van de loods t.o.v. de bestaande woning is navenant vrij eenvoudig te maken. Dergelijke afsplitsing is op zich trouwens niet vergunnings- of toelatingsplichtig en kan derhalve niet geweigerd worden.*

*De uiterlijke kenmerken van het gebouw worden aan straatzijde nauwelijks gewijzigd. De impact op het straatbeeld zal bijgevolg miniem zijn.*

*De toename van het aantal woongelegenheden (met 1) legt nauwelijks bijkomende druk op de omgeving; de plaatselijke woondichtheid wijzigt hierdoor slechts in geringe mate. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving, die reeds gekenmerkt wordt door verschillende eengezinswoningen in het verlengde van een bestaand woonlint, wordt hierdoor niet overschreden.*

*Enkele bestaande raam- en deuropeningen langs de rechter perceelsgrens worden dichtgemaakt en nieuwe raampartijen zullen naar het eigen perceel gericht zijn, zodat het voorstel geen aanleiding zal geven tot aantasting van privacy t.o.v. de rechts aanpalende eigendom.*

*Het betrokken gebouw zelf en de naast- en achterliggende tuinstrook zijn voldoende ruim om een voldoende kwalitatieve en leefbare woongelegenheden mogelijk te maken. Wat betreft de voorgestelde toekomstige toevoeging van een huisartspraktijk dient gesteld te worden dat zulks mogelijk is (cfr. art. 3 BVR 'zonevrije functiewijzigingen') mits daarvoor (binnen het bestaand volume) een vloeroppervlakte van max. 100 m<sup>2</sup> ingenomen wordt (m.i.v. alle ten dienste van de praktijk gebruikte ruimtes) en mits de woonfunctie als hoofdfunctie een grotere vloeroppervlakte blijft innemen (wat bijna automatisch het geval zal zijn). Het betreft een kleinschalige activiteit met geringe ruimtelijke en mobiliteitsimpact. In de omgeving zijn naast het wonen ook reeds andere kleinschalige nevenfuncties aanwezig (b.v. kleinschalige zelfstandige/ambachtelijke activiteiten).*

*Het (voorzien) slopen van een aantal verouderde aangebouwde bijgebouwen achter de bestaande links aanpalende woning creëert meer openheid in de achtertuinstrook en verlaagt de terreinbezetting, hetgeen positief is.*

*De terrasverharding dient beperkt te worden tot max. 80 m<sup>2</sup> (i.p.v. de voorziene 86 m<sup>2</sup>), zodat dit nog onder de vrijstelling van vergunningsplicht valt (cfr. art. 2.1.8° BVR 'vrijstelling vergunningsplicht').*

*Vormgeving en materiaalgebruik zijn in harmonie met deze van het bestaande gebouw / de woningen in de omgeving.*

*Het ontwerp schaadt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.*

...

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende VOORWAARDEN:*

- *De terrasverharding dient beperkt te worden tot max. 80 m<sup>2</sup> (i.p.v. de voorziene 86 m<sup>2</sup>)*

- ...

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 1 augustus 2016, door het “bijtrede” van dit gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 5 september 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 oktober 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

### **2.3 De juridische aspecten**

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het verbouwen en de functiewijziging van een loods naar woning, niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals beschreven in punt 1.1.*

*In toepassing van artikel 4.1.1. ten 17° van VCRO wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als een zonevreemde constructie. Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de VCRO bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.*

*Art. 4.4.10. van de VCRO bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende :*

...

*De aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de loods.*

*Een eerste deel van voorliggende aanvraag wenst de verbouwing te bekomen van de loods.*

*In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies van de VCRO zijn hieromtrent volgende afwijkingsmogelijkheden opgenomen :*

...

*Volgens de voorgebrachte plannen wordt er geen uitbreiding van het bouwvolume gevraagd en wordt meer dan 60 % van de buitenmuren behouden. Door de verbouwing hoofdzakelijk binnen het bouwvolume van de loods en rekening houdende met het vergund karakter is er sprake van een bestaande zonevrije constructie.*

*Uit dit alles dient besloten dat de voorgestelde verbouwingswerken in aanmerking komen voor een afwijkingsbepaling.*

*Een tweede deel van de aanvraag betreft de inrichting van de loods als woongelegenheden.*

*In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 3, zijn hieromtrent volgende afwijkingsmogelijkheden opgenomen:*

...

*Zoals hierboven reeds vermeld is er sprake van een bestaand, niet verkrot en hoofdzakelijk vergund gebouw dat niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, zodat voldaan is aan de eerste voorwaarde van artikel 4.4.23. van de VCRO.*

*Met betrekking tot het naleven van de tweede voorwaarde van artikel 4.4.23. van de VCRO dient verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen. Artikel 5 van dit besluit geeft aan onder welke voorwaarden de gevraagde bestemmingswijziging kan vergund worden:*

*Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor de landbouw- en tuinbouw in de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

- 1° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;*
- 2° in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen."*

*In dit besluit wordt in artikel 1 verduidelijkt dat verstaan wordt onder:*

- gebouwengroep: minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen;*
- ruimere omgeving: omgeving die ruimtelijk aansluit bij het gebouw of gebouwencomplex, steeds beperkt tot een maximum van 200 meter.*

*Ruimte Vlaanderen wordt bijgetreden in de stelling dat de aanvraag niet voldoet aan deze voorwaarden van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering. Ook al maakt het gebouw deel uit van een gebouwengroep (op de links en rechts aanpalende percelen bevinden zich een zestal woningen en ook aan de overkant van de weg bevinden zich in de onmiddellijke nabijheid 2 woningen), en komen in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen, toch kan geen gebruik worden gemaakt van bovenstaand artikel.*

*Op het perceel is namelijk reeds een zonevrije woning aanwezig, aangebouwd aan de loods, waardoor de loods deel uitmaakt van een gebouwencomplex. Het feit dat de loods eerder werd gebouwd dan de woning, dat er geen interne verbindingen staan tussen deze gebouwen en dat het gebouw gefungeerd heeft als depot van een drankenhandel, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat het gebouw deel uitmaakt van het gebouwencomplex waarin reeds een woning is gesitueerd. Na de werken*

*zullen op het perceel wel degelijk 2 woningen aanwezig zijn. Een notarieel afsplitsen zal deze vaststelling evenmin wijzigen.*

*De gevraagde functiewijziging van loods naar woning kan omwille van het niet voldoen aan alle voorwaarden van voornoemd besluit betreffende toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, niet worden toegestaan.*

*Art. 2. van voormeld besluit bepaalt: "...*

*§ 3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.*

*Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen."*

*In voorliggend ontwerp wordt vastgesteld dat de voorziene functiewijziging vrij ingrijpende werken vereist, o.a. het voorzien van een patio, en het opdelen van de ruimte met scheidingswanden, wat aangeeft dat het gebouw bouwfysisch niet echt geschikt is voor het gevraagde.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat er wettelijke beletsels bestaan die het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.*

#### **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

*Gelet op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet aan de orde.*

*...*

De verzoekende partij reageert op dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met een replieknota van 3 november 2016.

Er wordt een hoorzitting gehouden op 8 november 2016, waarna de provinciale dienst Ruimtelijke Vergunningen een aanvullende nota van 5 december 2016 aan de verwerende partij bezorgt:

*"...*

*Aan uw college wordt een ontwerp van besluit voorgelegd strekkende tot het inwilligen van het beroep van Ruimte Vlaanderen ingesteld tegen de beslissing van 1 augustus 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Zottegem houdende verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, aan Vansintjan - Claeys, strekkende tot verbouwen en functiewijziging loods naar woning, op een terrein gelegen te Velzeke-Ruddershove, Lippenhovestraat 59.*

*Er kan geen gebruik worden gemaakt van artikel 4.4.23. VCRO betreffende de zonevreemde functiewijzigingen.*

*Het gebouw situeert zich op een perceel waar zich reeds een zonevreemde woning situeert. De loods maakt bijgevolg deel uit van dit gebouwencomplex. Aangezien in dit gebouwencomplex reeds een zonevreemde woning is gesitueerd, kan geen gebruik Het standpunt van Ruimte Vlaanderen wordt bijgetreden dat het stedenbouwkundig attest niet op de juiste gronden verleend werd en daardoor niet moet gevolgd worden. Anders*

*beslissen zou aan een stedenbouwkundig attest te veel waarde toekennen, aangezien hierdoor de beroepsmogelijkheid ontnomen wordt van Ruimte Vlaanderen.*

*De na het verslag ingediende replieken en de tijdens de hoorzitting geformuleerde argumenten zijn niet van die aard dat zij een afwijkend advies ten opzichte van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verantwoorden.*

*...*

De verwerende partij verklaart het beroep op 15 december 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning "volgens ingediend plan onder (...) voorwaarden". De verwerende partij beslist:

*"...*

### *2.3 De juridische aspecten*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het verbouwen en de functiewijziging van een loods naar woning, niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals beschreven in punt 1.1.*

*In toepassing van artikel 4.1.1. ten 17° van VCRO wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als een zonevreemde constructie. Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de VCRO bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.*

*Art. 4.4.10. van de VCRO bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende :*

*"§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.*

*§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.*

*Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."*

*De aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de loods.*

*Een eerste deel van voorliggende aanvraag wenst de verbouwing te bekomen van de loods.*

*In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies van de VCRO zijn hieromtrent volgende afwijkmogelijkheden opgenomen :*

*Art. 4.4.16.: In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het*



verbouwen van een bestaande zonevrije constructie, niet zijnde woningbouw. Indien de verbouwingswerken betrekking hebben op milieuvergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de opdrachtgever beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

In artikel 4.1.1. ten 12° van de VCRO wordt de term verbouwen als volgt gedefinieerd: “aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden”.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt er geen uitbreiding van het bouwvolume gevraagd en wordt meer dan 60 % van de buitenmuren behouden. Door de verbouwing hoofdzakelijk binnen het bouwvolume van de loods en rekening houdende met het vergund karakter is er sprake van een bestaande zonevrije constructie.

Uit dit alles dient besloten dat de voorgestelde verbouwingswerken in aanmerking komen voor een afwijkingsbepaling.

Een tweede deel van de aanvraag betreft de inrichting van de loods als woongelegenheid.

In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 3, zijn hieromtrent volgende afwijkingsmogelijkheden opgenomen:

Art. 4.4.23.: De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:
  - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
  - 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;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

Zoals hierboven reeds vermeld is er sprake van een bestaand, niet verkrot en hoofdzakelijk vergund gebouw dat niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, zodat voldaan is aan de eerste voorwaarde van artikel 4.4.23. van de VCRO.

Met betrekking tot het naleven van de tweede voorwaarde van artikel 4.4.23. van de VCRO dient verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen.

*Artikel 5 van dit besluit geeft aan onder welke voorwaarden de gevraagde bestemmingswijziging kan vergund worden:*

*Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor de landbouw- en tuinbouw in de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

- 1° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;*
- 2° in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen."*

*In dit besluit wordt in artikel 1 verduidelijkt dat verstaan wordt onder:*

- gebouwengroep: minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen;*
- ruimere omgeving: omgeving die ruimtelijk aansluit bij het gebouw of gebouwencomplex, steeds beperkt tot een maximum van 200 meter.*

*Artikel 4.1.1.4° V.C.R.O. definieert het begrip gebouwencomplex als een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen.*

*Afwijkend van het advies van de Psa kan Ruimte Vlaanderen niet worden bijgetreden.*

*Vooreerst kan niet rond de vaststelling dat door het college van burgemeester en schepenen op aanvraag van Sander Vansintjan – Steffie Claeys op 1 februari 2016 een gunstig stedenbouwkundig attest werd afgeleverd.*

*Naar aanleiding van deze aanvraag tot het bekomen van dit stedenbouwkundig attest bracht het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwkultuur en Ontwikkeling Oost-Vlaanderen op 15 december 2015 een ongunstig advies uit.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft dit ongunstig advies weerlegd en komt in het desbetreffend stedenbouwkundig attest tot de volgende bevindingen:*

*"Het voorstel betreft een gebouw en perceel die reeds zeer lang aan de landbouw onttrokken zijn en blijft ook beperkt tot het bestaande gebouw; landbouwbelangen komen hier bijgevolg niet in het gedrang. Het voorstel legt dan ook geen bijkomende residentiële druk op het omliggende landbouwgebied.*

*De bestaande loods heeft in het verleden inderdaad gefunctioneerd als bijgebouw bij de bestaande links aanpalende woning doch is in oorsprong vroeger en apart gebouwd met een eigen draagstructuur, onafhankelijk van deze van de woning. De loods is in die zin als apart gebouw te beschouwen en maakt m.a.w. geen onlosmakelijk onderdeel uit van de bestaande woning. Dit blijkt bovendien ook uit het voorstel, waarbij enkele eenvoudige bouwfysische ingrepen (dichtmaken van enkele openingen ter hoogte van de te slopen achterliggende bergingen) volstaan om de loods onafhankelijk van de bestaande woning te laten functioneren. De kadastrale afsplitsing van de loods t.o.v. de bestaande woning is navenant vrij eenvoudig te maken. Dergelijke afsplitsing is op zich trouwens niet vergunnings- of toelatingsplichtig en kan derhalve niet geweigerd worden."*

*Overeenkomstig artikel 5.3.1. §1 V.C.R.O. geeft het stedenbouwkundig attest op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.*

*De navolgende paragraaf 2 stelt uitdrukkelijk dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet kunnen worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:*

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;*
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;*
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

*In haar arrest van 6 mei 2014 nr. A/2014/0336 bevestigde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de finaliteit van een stedenbouwkundig attest erin bestaat om de aanvrager een bepaalde mate van zekerheid te bieden over de slaagkansen van de aanvraag die hem voor ogen staat, waar het de door artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° VCRO voorgeschreven toets betreft. Die zekerheid wordt geboden door, onder welbepaalde voorwaarden, de beoordelingsvrijheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan te beperken om bij die toets anders te beslissen over een aanvraag die binnen de contouren van het stedenbouwkundig attest blijft. Hieruit volgt dat het stedenbouwkundig attest slechts in bepaalde gevallen gewijzigd of tegengesproken kan worden, onder meer wanneer tijdens het openbaar onderzoek bezwaren of feiten aan het licht komen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden.*

*Met betrekking tot onderhavige aanvraag is er geen sprake van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Evenmin hebben de verplicht in te winnen adviezen of het openbaar onderzoek feiten of overwegingen aan het licht gebracht, waarbij bij de opmaak aan het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden immers geen bezwaren ingediend én het, naar aanleiding van de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning, door het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen uitgebracht ongunstig advies van 7 juni 2016 is gelijk aan het eerdere ongunstig advies van 15 december 2015.*

*Evenmin is het stedenbouwkundig attest aangetast door manifeste materiële fouten. Ruimte Vlaanderen trekt trouwens in haar hoger beroep niet de materiële feiten in twijfel; zij komt enkel op basis van dezelfde materiële vaststellingen tot een andersluidende conclusie, m.n. dat de desbetreffende loods deel uitmaakt van een gebouwencomplex of m.a.w. een functioneel geheel vormt met de naastgelegen woning.*

*Aangezien de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend binnen de geldingsduur van het stedenbouwkundig attest en gelet op het voorafgaande is er geen afdoende reden om terug te komen op de gunstige bevindingen opgenomen in het stedenbouwkundig attest dd. 1 februari 2016.*

*Louter volledigheidshalve moet worden vastgesteld dat de desbetreffende loods in geen enkel opzicht als een woningbijgebouw kan worden beschouwd nu deze van bij haar oprichting, begin jaren dertig, steeds autonoom heeft gefungeerd, m.n. aanvankelijk als drankenhandel en autocarbedrijf. Na stopzetting van het*

*autocarbedrijf als opslagplaats van auto-onderdelen. De woning werd pas in '64 vergund.*

*De hoofdfunctie van de desbetreffende loods situeert zich in de categorie industrie en bedrijvigheid; daar waar de naastgelegen woning te beschouwen valt als een louter residentiële zonevreemde woning. Beide constructies situeren zich derhalve in onderscheiden hoofdfuncties.*

*Naast de onderscheiden hoofdfuncties wordt eveneens vastgesteld dat er zich tussen de loods en de veel later, in 1964 vergunde woning geen interne verbindingen bevinden en beiden over afzonderlijke toegangen beschikken. Deze constructies werden apart opgericht en hebben een onderscheiden draagstructuur.*

*Het loutere feit dat beide constructies deels tegen elkaar aanleunen of zich op hetzelfde kadastraal perceel bevinden, doet geen afbreuk aan het voorafgaande.*

*Het voorafgaande bevestigt dat woning en loods voorwerp van deze aanvraag, geen functioneel geheel vormen én dus geen deel uitmaken van éénzelfde gebouwencomplex.*

*De vaststellingen en conclusies van het college van burgemeester en schepenen kunnen integraal worden bijgetreden en eigen worden gemaakt.*

*Art. 2. van voormeld besluit bepaalt: "...*

*§ 3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.*

*Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen."*

*Afwijkend van het advies van de psa dient ook hier te worden verwezen naar het stedenbouwkundig attest van 1 februari 2016, dat niet is aangetast door manifeste materiële fouten en derhalve niet kunnen worden gewijzigd of tegengesproken.*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft zich aangesloten bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar welke terecht heeft vastgesteld dat blijkens de bij de aanvraag gevoegde foto's het gebouw niet verkrut is en in voldoende degelijke bouwfysische staat verkeert. Het gebouw kan, aldus het stedenbouwkundig attest, blijkens de bijgevoegde planvoorstellen mits relatief eenvoudige ingrepen geschikt gemaakt worden voor de beoogde woonfunctie (één eengezinswoning + evt. vrij beroep). De bestaande dragende structuur dient hiervoor nauwelijks gewijzigd te worden; het gaat hoofdzakelijk om toevoeging van interne (niet dragende scheidingswanden en beperkte gevelwijzigingen (bijkomende deur in voorgevel, supprimeren van deuren in zijgevel en plaatsen van schuiframen, vervangen van poort door raam in achtergevel), waarbij het gebouw aangepast wordt aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.*

*Ook in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd gewezen op de eenvoudige bouwfysische ingrepen die volstaan om de loods geschikt te maken voor de woonfunctie en bijhorende praktijk, m.n. dichtmaken van enkele openingen ter hoogte van de te slopen achterliggende bergingen; de uiterlijke kenmerken van het gebouw worden aan straatzijde nauwelijks gewijzigd; er wordt enkel een toegangsdeur toegevoegd links van de bestaande poort; enkele bestaande raam- en*

deuropeningen langs de rechter perceelsgrens worden dichtgemaakt en nieuwe raampartijen zullen naar het eigen perceel gericht zijn.

Ook de opmerking van de psa, die stelt dat de voorziene functiewijziging vrij ingrijpende werken vereist, o.a. het voorzien van een patio en het opdelen van de ruimte met scheidingswanden, laat - zoals hierna wordt bevestigd - niet toe te concluderen dat het stedenbouwkundig attest is gesteund op manifest materiële fouten.

Immers de huidige aanvraag en het stedenbouwkundig attest situeert zich duidelijk binnen de grenzen van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen en het verslag van de Vlaamse Regering, waarin o.m. n.a.v. de wijziging van het Besluit op 29 juni 2007 werd gesteld: "Bij de beoordeling van het ingrijpend karakter van de werken wordt gekeken naar de mogelijkheid om de functie te realiseren voor zover de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw kan aangepast worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen. Hiermee wordt gewezen op de mogelijkheid dat hoewel het gebouw constructief in orde is, men toch verbouwingen wil uitvoeren die onrechtstreeks te maken hebben met de stabiliteit, doch die de realisatie van de nieuwe functie moeten mogelijk maken binnen de bestaande structuur van het gebouw, zoals een bijkomende verdieping, een nieuwe vloer. Een bijkomend element hierbij is dat deze werken in functie van huidige comfort-, energie- en gebruikseisen kunnen staan. Voorbeelden van minder ingrijpende verbouwingen zijn : het bijmaken van raam- en deuropeningen, het aanbrengen van uithangborden. Een voorbeeld hiervan is ook een schuur bij een zonevreemde woning, waarin men logies wil voorzien in toepassing van artikel 4 van het besluit. Het is vanzelfsprekend dat indien men dergelijke schuur wil omvormen er een verdieping wordt bij gecreëerd : de werken hiervoor zijn wel onrechtstreeks stabiliteitswerken, doch met deze werken raakt men niet aan de stabiliteit of de bestaande structuur van het gebouw zelf."

Tenslotte en louter volledigheidshalve wordt vastgesteld dat het hoger beroep van Ruimte Vlaanderen op dit punt geen kritiek uit op het stedenbouwkundig attest.

Er stelt zich geen legaliteitsbelemmering bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

#### **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

Ook op het punt van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening blijft het stedenbouwkundig attest én dienvolgens de bestreden beslissing overeind.

In de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt gesteld:

"Het voorstel betreft een gebouw en perceel die reeds zeer lang aan de landbouw onttrokken zijn en blijft ook beperkt tot het bestaande gebouw; landbouwbelangen komen hier bijgevolg niet in het gedrang. Het voorstel legt dan ook geen bijkomende residentiële druk op het omliggende landbouwgebied.

(...)

De uiterlijke kenmerken van het gebouw worden aan straatzijde nauwelijks gewijzigd. De impact op het straatbeeld zal bijgevolg miniem zijn.

De toename van het aantal woonegelegenheden (met 1) legt nauwelijks bijkomende druk op de omgeving; de plaatselijke woondichtheid wijzigt hierdoor slechts in geringe mate. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving, die reeds gekenmerkt wordt door verschillende eengezinswoningen in het verlengde van een bestaand woonlint, wordt hierdoor niet overschreden.

*Enkele bestaande raam- en deuropeningen langs de rechter perceelsgrens worden dichtgemaakt en nieuwe raampartijen zullen naar het eigen perceel gericht zijn, zodat het voorstel geen aanleiding zal geven tot aantasting van privacy t.o.v. de rechts aanpalende eigendom.*

*Het betrokken gebouw zelf en de naast- en achterliggende tuinstrook zijn voldoende ruim om een voldoende kwalitatieve en leefbare woongelegenheden mogelijk te maken.*

*Wat betreft de voorgestelde toekomstige toevoeging van een huisartspraktijk dient gesteld te worden dat zulks mogelijk is (cfr. art. 3 BVR 'zonevrije functiewijzigingen') mits daarvoor (binnen het bestaand volume) een vloeroppervlakte van max. 100 m<sup>2</sup> ingenomen wordt (m.i.v. alle ten dienste van de praktijk gebruikte ruimtes) en mits de woonfunctie als hoofdfunctie een grotere vloeroppervlakte blijft innemen (wat bijna automatisch het geval zal zijn). Het betreft een kleinschalige activiteit met geringe ruimtelijke en mobiliteitsimpact. In de omgeving zijn naast het wonen ook reeds andere kleinschalige nevenfuncties aanwezig (b.v. kleinschalige zelfstandige/ambachtelijke activiteiten).*

*Het (voorzien) slopen van een aantal verouderde aangebouwde bijgebouwen achter de bestaande links aanpalende woning creëert meer openheid in de achtertuinstrook en verlaagt de terreinbezetting, hetgeen positief is."*

*Deze overwegingen dienen te worden bijgetreden en eigen gemaakt.*

*..."*

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**

##### **Eerste en tweede middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in het eerste middel de schending in van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst–Ninove–Geraardsbergen–Zottegem', van artikel 11.4.1 en artikel 15.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van artikel 4.4.23 VCRO, van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen (hierna: Besluit Zonevrije Functiewijzigingen), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

Volgens de verzoekende partij voldoet de zonevrije aanvraag *in casu* aan de basisrechten voor zonevrije constructies in de artikelen 4.4.10 en 4.4.16 VCRO, maar niet aan de

voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO samen met artikel 5 van het Besluit Zonevrije functiewijzigingen. De bestreden beslissing stelt foutief dat de loods geen deel uitmaakt van een gebouwencomplex, dat deze niet als woningbijgebouw kan worden beschouwd nu deze van bij haar oprichting steeds autonoom fungeerde, en dat er geen interne verbindingen zijn met de bestaande constructies op het perceel.

Er kan geen toepassing worden gemaakt van de uitzondering in artikel 5 van het Besluit Zonevrije functiewijzigingen dat maximaal één ééngezinswoning per gebouwencomplex toelaat. De verzoekende partij wijst op de definities van “gebouwengroep” en “ruimere omgeving” in artikel 1 van het Besluit Zonevrije functiewijzigingen. Op zowel het linker als het rechter aanpalend perceel situeert zich een halfopen ééngezinswoning, die behoren tot een cluster zonevrije woningen en gebouwen, waardoor niet ernstig kan worden betwist dat de loods deel uitmaakt van een gebouwencomplex en een gebouwengroep.

De verzoekende partij meent dat het niet de bedoeling kan zijn dat op eenzelfde perceel door toepassing van voormeld artikel 5 twee (of meerdere) zonevrije woningen zouden kunnen opgericht worden. De argumentatie in de bestreden beslissing dat de loods eerder werd gebouwd dan de woning, dat er geen interne verbindingen bestaan tussen deze gebouwen en dat het gebouw steeds gefungeerd heeft als een depot van een drankenhandel en autocarbedrijf, kan geen afbreuk doen aan deze vaststelling. Het stedenbouwkundig attest van 1 februari 2016 kan hieraan geen afbreuk doen, zoals blijkt uit het tweede middel.

De verzoekende partij stelt ook dat volgens het zorgvuldigheidsbeginsel de vergunningverlenende overheid verplicht is tot een (eigen) zorgvuldige voorbereiding van de bestreden beslissing en een degelijk onderzoek van de feitelijke en juridische aspecten van het dossier zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

## 1.2

De verwerende partij antwoordt dat het middel gericht is tegen de zonevrije functiewijziging van loods naar woning, en niet de gevraagde verbouwwerken.

De verwerende partij stelt dat er geen fysieke verbondenheid, noch een functioneel geheel voorligt in de zin van artikel 4.1.1, 4° VCRO dat het begrip ‘gebouwencomplex’ definieert als een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen. De verwerende partij vermeldt haar overwegingen in de bestreden beslissing ter zake. De loods en de naastgelegen woning situeren zich in onderscheiden hoofdfuncties en maken geen functioneel geheel uit.

Het college van burgemeester en schepenen stelde dit reeds vast in het stedenbouwkundig attest van 1 februari 2016 met de overwegingen dat “*[d]e bestaande loods [...] in oorsprong vroeger en apart gebouwd [is] met een eigen draagstructuur, onafhankelijk van deze van de woning. De loods is in die zin als apart gebouw te beschouwen en maakt m.a.w. geen onlosmakelijk onderdeel uit van de bestaande woning.*”

De verzoekende partij wijst ten onrechte op de definitie van ‘gebouwengroep’ in artikel 1 van het Besluit zonevrije functiewijzigingen. Artikel 5 van dit besluit stelt immers dat er maximaal één woning per ‘gebouwencomplex’ mag worden vergund. Het oordeel in de bestreden beslissing is dan ook niet gebaseerd op foutieve gegevens, noch is dit kennelijk onredelijk.

## 1.3

In de wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar standpunt. Verder betwist zij het standpunt van de verwerende partij dat een fysieke verbondenheid is vereist tussen gebouwen

binnen eenzelfde gebouwencomplex conform artikel 5 Besluit Zonevrije Functiewijzigingen, dat wel een functioneel geheel vereist.

#### 1.4

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

#### 2.

De verzoekende partij roept in het tweede middel de schending in van artikel 5.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

##### 2.1

De verzoekende partij wijst erop dat de bestreden beslissing steunt op artikel 5.3.1, §2 VCRO, maar dat anders dan gesteld in de bestreden beslissing het stedenbouwkundig attest van 1 februari 2016 wel is aangetast door een manifeste materiële fout. In de parlementaire voorbereidingen wordt als voorbeeld van een manifeste materiële fout aangehaald: het stedenbouwkundig attest dat een perceel dat gelegen is in een zone waar niet gebouwd kan worden, ten onrechte situeert in een zone zonder bouwverbod.

De verzoekende partij meent dat de beoordeling in de bestreden beslissing een miskenning van dit bouwverbod inhoudt, zoals dit volgt uit artikel 5 van het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen, gelet op de aanwezigheid van een zonevrije woning op eenzelfde perceel en binnen eenzelfde gebouwencomplex. Dit betreft een manifeste materiële fout, waardoor de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wel degelijk kunnen worden gewijzigd of tegengesproken. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing ten onrechte dat niet kan worden afgeweken van het stedenbouwkundig attest van 1 februari 2016 en dat op basis hiervan de gevraagde (zonevrije) functiewijziging kan worden toegestaan.

De verzoekende partij stelt ook dat volgens het zorgvuldigheidsbeginsel de vergunningverlenende overheid verplicht is tot een (eigen) zorgvuldige voorbereiding van de bestreden beslissing en een degelijk onderzoek van de feitelijke en juridische aspecten van het dossier zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

##### 2.2

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij uitgaat van een verkeerde premisse. De aanvraag betreft immers een bestaande loods die reeds werd opgericht sinds de jaren 1930. Er kan dan ook geen sprake zijn van 'bouwen in een bouwvrije zone'. Evenmin kan nu ernstig worden beweerd dat de loods zou liggen in een zone waar niet kan worden gebouwd. De verzoekende partij erkent het niet-verkrotte én hoofdzakelijk vergunde karakter van de loods.

De verwerende partij herneemt vervolgens haar overwegingen uit de bestreden beslissing, waarbij zij onder meer aangeeft dat 'zoals hierboven werd uiteengezet', waarmee haar repliek op het eerste middel wordt bedoeld, het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

##### 2.3

In de wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar standpunt. Zij voegt hieraan toe dat het vermeende bouwverbod geen betrekking heeft op de oprichting van de loods, maar wel de gevraagde functiewijziging in de zin van artikel 5 van het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen doordat reeds een woning aanwezig is op het perceel.



## 2.4

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

De aanvraag beoogt in hoofdzaak de verbouwing en de functiewijziging van een loods naar een ééngezinswoning.

De partijen betwisten niet dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is en dat de gevraagde functiewijziging zonevreemd is.

Artikel 4.4.23 VCRO biedt een rechtsgrond voor een zonevreemde functiewijziging, waarbij mag afgeweken worden van de bestemmingsvoorschriften voor zover voldaan is aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

“ ...

*1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten :*

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in :*

- 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
- 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;*

*2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.*

...”

Uit voorgaande bepaling volgt dat een functiewijziging naar wonen van een gebouw in agrarisch gebied mogelijk is wanneer het gebouw op het ogenblik van de aanvraag bestaat, niet-verkrot en hoofdzakelijk vergund is en de functiewijziging naar wonen voorkomt op een door de Vlaamse regering vastgestelde lijst, en meer bepaald opgenomen is in het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen. Dit komt overeen met de beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing en wordt ook niet betwist door de verzoekende partij.

#### 2.

De verzoekende partij betwist de beoordeling in de bestreden beslissing dat de aanvraag voldoet aan artikel 5 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen. De verzoekende partij stelt in essentie dat de loods behoort tot een gebouwencomplex met reeds één eengezinswoning, terwijl artikel 5 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen niet toelaat twee of meerdere zonevreemde eengezinswoningen binnen eenzelfde gebouwencomplex op te richten.

Artikel 5 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen bepaalt het volgende:

*“Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor de land- en tuinbouw in*

*de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:*

*1° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;*

*2° in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen.”*

In het verslag aan de Vlaamse regering, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 10 februari 2014, wordt bij de artikelsgewijze bespreking hieromtrent verduidelijkt:

*“Art. 5. Artikel 145bis, § 2 van het decreet maakt het mogelijk om van een landbouwwoning een residentiële woning te maken. Er was echter geen mogelijkheid om van niet-agrarische gebouwen residentiële woningen te maken. Deze mogelijkheid wordt thans voorzien, voorzover deze gebouwen liggen binnen een gebouwengroep en er reeds woningen in de buurt gelegen zijn.*

*Een voorbeeld van een aanvaardbare functiewijziging : voormalig schoolgebouw in woonkorrel wordt omgevormd naar zonevreemde woning.*

*Een ander aanvaardbaar voorbeeld : oud industrieel gebouw in kmo-zone in stadscentrum wordt ingericht als loft.*

*Een niet vergunbaar voorbeeld : een geïsoleerd gelegen watertoren wordt omgevormd naar woning (geen woningen in omgeving - geen gebouwengroep).*

*Een ander niet vergunbaar voorbeeld : ambachtelijke loods in betonplaten wordt omgevormd naar woning (gebouw bouwfysisch niet geschikt voor nieuwe functie).”*

Uit het voorgaande volgt onder meer dat artikel 5 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen gebruikswijzigingen toelaat van “niet-agrarische gebouwen naar residentiële woningen” op voorwaarde dat:

- het gaat om een wijziging in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex;
- het gebouw of gebouwencomplex deel uitmaakt van een gebouwengroep;
- in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex nog gebouwen voorkomen met de vergunde functie wonen.

De bepalingen inzake zonevreemde functiewijzigingen zijn uitzonderingsbepalingen en als dusdanig restrictief te interpreteren. De Raad oordeelt dat de bewoording van artikel 5 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen duidelijk is en geen andere interpretatie toelaat, waar artikel 5 bepaalt dat het moet gaan om “*maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex*”.

3.

Artikel 1 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen definieert het begrip “gebouwengroep” als “minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen”. In het verslag aan de Vlaamse Regering wordt deze definitie verder verduidelijkt als volgt:

*“...*

*Het dient te gaan over minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en twee losstaande stallen, is dus geen gebouwengroep, want het vormt één functioneel geheel. Het moet dus werkelijk minstens 3 onafhankelijk van elkaar functionerende eenheden betreffen (van 3 verschillende eigenaars). Met in aparte onderdelen gesplitste onroerende goederen zal geen rekening worden gehouden. Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn.*

*Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 meter bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken.*

*...*

Artikel 4.1.1, 4° VCRO definieert een “gebouwencomplex” als “een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen”. Daarmee wordt in de voorbereidende werken van de VCRO het volgende gesteld (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, stuk 2011/1, p. 86*):

*“266. De term ‘gebouwencomplex’ wordt gedefinieerd op de wijze die reeds wordt gehanteerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 ‘tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone’.*

*Het dient te gaan over gebouwen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen een functioneel geheel vormen (los van de eigendomsstructuur).*

*Een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en 2 losstaande stallen, of een scholencampus, vormen dus gebouwencomplexen, want er is telkens sprake van één functioneel geheel.”*

Aldus mogen de begrippen “gebouwengroep” en “gebouwencomplex” in de zin van het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen niet met elkaar worden verward.

Of de bestaande loods deel uitmaakt van een gebouwencomplex betreft een feitelijke appreciatie waarop de Raad slechts een marginale controle kan uitoefenen. De Raad kan dus enkel nagaan of de beoordeling in de bestreden beslissing is gebaseerd op juiste feitelijke gegevens en of de verwerende partij op basis van deze gegevens in redelijkheid tot haar besluit kon komen.

4.

De aanvraag steunt op het voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest van 1 februari 2016, zoals blijkt uit de beschrijvende nota bij de aanvraag. Het wordt niet betwist dat ook de bestreden beslissing hierop steunt.

Luidens artikel 5.3.1, §1, eerste lid VCRO geeft een stedenbouwkundig attest op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan.

Artikel 5.3.1, §2 VCRO bepaalt dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een vergunningsaanvraag niet gewijzigd of tegengesproken kunnen worden, voor zover:

*“ ...*

*1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;*

*2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;*

*3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.*

*... ”*

De decreetgever heeft met die regeling het stedenbouwkundig attest het karakter van een zogenaamd 'gezaghebbend advies' gegeven (Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 229).

De finaliteit van een stedenbouwkundig attest bestaat erin om, waar het de door artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO voorgeschreven toets betreft, de aanvrager een bepaalde mate van zekerheid te bieden over de slaagkansen van de aanvraag die hem voor ogen staat door, onder welbepaalde voorwaarden, de beoordelingsvrijheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan te beperken.

Zoals blijkt uit artikel 5.3.1, §2, 2° VCRO, wordt die zekerheid onder meer beperkt door het openbaar onderzoek dat over de latere vergunningsaanvraag gehouden wordt en door de verplicht in te winnen adviezen.

Aan de afgifte van een stedenbouwkundig attest zelf gaat er geen openbaar onderzoek vooraf. Inspraak van belanghebbende derden in de besluitvorming over een aanvraag tot een stedenbouwkundig attest is onbestaande. Brengt het openbaar onderzoek over de vergunningsaanvraag evenwel feiten of overwegingen aan het licht die bij de besluitvorming over het stedenbouwkundig attest veronachtzaamd werden, dan is het de plicht van het vergunningverlenend bestuursorgaan om die feiten en overwegingen aan een beoordeling te onderwerpen.

Die verplichting geldt ook voor het vergunningverlenend bestuursorgaan bij feiten of overwegingen die blijken uit verplicht in te winnen adviezen bij de latere vergunningsaanvraag. Met de in artikel 5.3.1, § 2, 2°, vermelde "verplicht in te winnen adviezen" worden de adviezen bedoeld van de door de Vlaamse regering overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO aangewezen instanties. Overeenkomstig artikel 1, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, verleent het Departement Landbouw en Visserij een verplicht in te winnen advies over onder meer aanvragen waarbij toepassing wordt gemaakt van artikel 4.4.23 VCRO in gebieden die een agrarische bestemming hebben.

Die zekerheid wordt op analoge wijze ook beperkt in het geval van manifeste materiële fouten in het stedenbouwkundig attest, waarop al dan niet in de administratieve beroepsprocedure wordt gewezen. Een stedenbouwkundig attest dat werd uitgereikt, ondanks het feit dat het aangevraagde niet bestaanbaar is met de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, is aangetast door manifeste materiële fouten. In dat geval dient de aanvraag geweigerd te worden in weerwil van het verleende stedenbouwkundig attest (GwH 27 januari 2011, nr. 8/2011, randnummer B.11.2.8).

## 5.

De verzoekende partij stelt dat de loods, die paalt aan twee bestaande woningen (nrs. 57 en 59), een functioneel geheel vormt met de linker aanpalende woning (nr. 57) op eenzelfde bouwperceel.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, heeft in zijn ongunstig advies van 7 juni 2016 de aanvraag "opnieuw onderzocht" en stelt dat volgens de bouwvergunning van 13 juni 1964 de loods en linker aanpalende woning "als één [functioneel] geheel moeten beschouwd worden binnen eenzelfde huiskavel". Als redenen worden vermeld dat beide panden liggen op hetzelfde kadastraal perceel, dat de (L-vormige) loods in belangrijke mate vlak achter de woning ligt, dat de vergunning van 1964 een perceelbegrenzing (levende haag of betonplaat met vlechtdraad) voorziet waardoor de woning en loods samen ruimtelijk worden afgesloten van de naastliggende woningen, en dat ook volgens het stedenbouwkundig attest de loods altijd gefunctioneerd heeft als woningbijgebouw.

Ook het stedenbouwkundig attest van 1 februari 2016 gaat uit van deze opvatting in de mate dat het stelt dat "de bestaande loods (...) in het verleden (...) gefunctioneerd [heeft] als bijgebouw bij de bestaande links aanpalende woning". Anderzijds besluit dit stedenbouwkundig attest dat de loods niet behoort tot een gebouwencomplex in de zin van artikel 4.1.1, 4° VCRO omdat (1) de

loods als apart gebouw geen onlosmakelijk onderdeel is van de bestaande woning, (2) enkele eenvoudige bouwfysische ingrepen door het dichtmaken van enkele openingen ter hoogte van de te slopen achterliggende bergingen volstaan om de loods onafhankelijk van de bestaande woning te laten functioneren, (3) de kadastrale splitsing van de loods en de woning vrij eenvoudig is te maken.

De beschrijvende nota bij de aanvraag gewaagt van “gebouwencomplex” waarbij de loods “deel uit(maakt) van een groep van 3 gebouwen ([w]oning, loods en stalling achteraan op het perceel)”.

6.

De overweging in de bestreden beslissing dat “de verplicht in te winnen adviezen of het openbaar onderzoek [geen] feiten of overwegingen aan het licht [hebben] gebracht, waarbij bij de opmaak aan het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden” is niet deugdelijk. Het stedenbouwkundig attest betreft de bouwvergunning van 13 juni 1964 niet concreet in de beoordeling, terwijl het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, dat *in casu* een verplicht in te winnen advies is, hierop concreet steunt.

Anders dan wat de verwerende partij stelt, blijkt evenmin uit de bestreden beslissing of deze feitelijke argumentatie over de bouwvergunning van 13 juni 1964 afdoende bij de beoordeling werd betrokken. De loutere vaststelling in de bestreden beslissing dat de naastgelegen woning “pas” vergund werd in 1964, volstaat niet gelet op de concrete feitelijke overwegingen in het ongunstig advies op grond van de bouwvergunning van 13 juni 1964. De verwerende partij diende dan ook rekening te houden met de concrete inhoud van deze bouwvergunning, wat zij niet heeft gedaan.

De vaststelling in het stedenbouwkundig attest dat de kadastrale splitsing van de loods en woning, thans gelegen op eenzelfde kadastraal perceel, “vrij eenvoudig” is, belet niet dat beide panden een functioneel geheel kunnen zijn. Zoals reeds vastgesteld, moet het restrictief te interpreteren begrip gebouwencomplex worden beoordeeld “los van de eigendomsstructuur” zoals dit blijkt uit de parlementaire voorbereidingen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar lijkt dan ook niet onterecht in zijn andersluidend verslag erop te wijzen dat een notariële splitsing niet belet dat na de gevraagde werken twee woningen binnen eenzelfde gebouwencomplex aanwezig (zullen) zijn.

De overweging in de bestreden beslissing dat de loods en woning “onderscheiden hoofdfuncties” betreffen en beide panden een “onderscheiden draagstructuur” hebben, betreft geen beoordeling op grond van de definitie “gebouwencomplex” in de zin van artikel 4.1.1, 4° VCRO, met name de vraag of de gebouwen moeten worden aanzien als “een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen”.

Aldus werd in de bestreden beslissing niet op grond van een behoorlijk onderzoek vastgesteld dat de bestaande woning en de zonevreemde functiewijziging van de loods “geen deel uitmaken van éénzelfde gebouwencomplex” (overeenkomstig artikel 5 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen), noch dat “er geen afdoende reden (is) om terug te komen op de gunstige bevindingen opgenomen in het stedenbouwkundig attest dd. 1 februari 2016” (overeenkomstig artikel 5.3.1, §2 VCRO).

7.

Uit het administratief dossier blijkt dat de aanvrager op 4 november 2016 een nota bij de verwerende partij neerlegde als repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De hierin opgenomen repliek betreft een “afwijkende argumentatie” op dit verslag.

Een aanvrager heeft het recht om een repliek te geven op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en schriftelijk bijkomende argumenten aan te reiken om een dreigende ongunstige uitkomst van de beroepsprocedure af te wenden. Het mag op zich niet worden uitgesloten dat het bestuur zich door een replieknota met “afwijkende argumentatie” laat overtuigen, maar dan alleszins niet zonder een eigen kritisch onderzoek van de deugdelijkheid in feite en in rechte ervan. De Raad stelt vast dat de onder het vorige randnummer ontoereikend bevonden motivering in de bestreden beslissing een kopie is van de “afwijkende argumentatie” in de replieknota.

Door het woordelijk overnemen van het voorstel van motivering van de aanvrager in de bestreden beslissing, rijst er gerede twijfel of de beoordeling van de aanvraag wel op een eigen zorgvuldig onderzoek van de verwerende partij gesteund is.

8.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016, waarbij aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en de functiewijziging van een loods naar een woning op een perceel gelegen te 9620 Velzeke-Ruddershove (deelgemeente van Zottegem), Lippenhovestraat 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie C, nummer 0025H2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 juli 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO