

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1143
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0223/A

Verzoekende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HEIST-OP-DEN-BERG 2. de gemeente HEIST-OP-DEN-BERG , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 december 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de verbouwing van een bijgebouw tot een wooneenheid op een perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Meester Van der Borghtstraat 21, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummer 61E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 juni 2017.

De verzoekende partijen verschijnen op de zitting.

Advocaat Willem-Jan INGELS *loco* advocaat Cies GYSEN 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

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. De aanvrager heeft de eerste verzoekende partij verzocht om de constructies op het perceel als vergund geacht op te nemen in het vergunningenregister. De eerste verzoekende partij beslist op 19 maart 2013 om de centrale hoeve woning op het perceel als vergund geacht op te nemen in het vergunningenregister. De registratie van de aanbouw aan de hoeve, een bijgebouw en het bijgebouw dat het voorwerp uitmaakt van de huidige aanvraag, wordt geweigerd.

Op 4 februari 2014 wordt er een proces-verbaal opgesteld waarbij wordt vastgesteld dat het bijgebouw zonder stedenbouwkundige vergunning werd omgevormd tot een tweede wooneenheid, en er wordt een stakingsbevel opgelegd. Dit stakingsbevel wordt bekrachtigd op 21 februari 2014 maar opgeheven bij beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen, afdeling Mechelen van 15 december 2014.

De aanvrager, de bvba Algemene Aannemingen Patrick Buls, dient op 23 februari 2015 bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het regulariseren van de verbouwing van een bijgebouw tot een wooneenheid" op een perceel gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Meester Van der Borchtstraat 21.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 deels in verblijfsrecreatiegebied en agrarisch gebied.

Het perceel ligt volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Klein Schrieken bis', goedgekeurd op 14 februari 2012, in de 'zone voor tuinen TU2'.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 maart 2015 tot 10 april 2015, werd er één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 juni 2015 ongunstig. Hij stelt:

" ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het eigendom, met een oppervlakte van 5136m², is bebouwd met een vrijstaande woning en twee bijgebouwen.

Op 19/03/2013 werd door het college een gebouwendossier goedgekeurd waarin werd opgenomen dat de oorspronkelijke woning, in het midden van het perceel, 'als vergund geacht' wordt beschouwd. De twee bijgebouwen werden beide opgenomen als 'niet

vergund geacht'. Dossiernummer 2013/05. Deze beslissing werd genomen op basis van kadastrale gegevens en een vergelijking van recente luchtfoto's en een luchtfoto van 1976.

De vrijstaande woning op het perceel, met een oppervlakte van $\pm 210\text{m}^2$ is verouderd en dient verbouwd en gerenoveerd te worden. Volgens kadastrale gegevens werd deze woning opgericht tussen 1875 en 1899.

De stalling aan de oostzijde van de woning, met een oppervlakte van $\pm 64\text{m}^2$, werd uitgevoerd in hout en bevindt zich in een zeer slechte staat.

Het bijgebouw aan de westzijde werd verbouwd tot een woning. De aanvrager wenst deze functiewijziging te regulariseren.

Dit bijgebouw heeft een totale breedte en diepte van respectievelijk 20,05m en 6,25m, en werd ingeplant tot op de westelijke perceelsgrens. Het gebouw werd uitgevoerd met een kroonlijsthoogte van 2,29m en een schilddak met een nokhoogte van 4,98m. In het voorste dakvlak bevindt zich ter hoogte van de inkom een dakkapel in het verlengde van het gevelvlak. Deze kapel wordt afgewerkt met een zadeldak, waarbij de nok loodrecht aansluit op de nok van het hoofdvolume. Op het gelijkvloers bevinden zich overdekte buitenruimtes, een inkom, ruimte voor technieken, sanitair/wasplaats, atelier/werkkamer, berging, woonkamer en keuken. Onder het dak werden een atelier en slaapkamer ingericht.

Het gebouw werd uitgevoerd in een bruingrijs genuanceerde gevelsteen, buitenschrijnwerk in meranti en een dakbedekking in oude Boomse pannen. De achtergevel en een deel van de linker zijgevel, die zich op een perceelsgrens bevinden, werden uitgevoerd in ytongblokken.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Uit onderzoek is gebleken dat op de luchtfoto van 1976 geen bijgebouw op deze locatie aanwezig was. Het huidige bijgebouw werd dan ook zonder stedenbouwkundige vergunning opgericht na de eerste inwerkingtreding van het geldende gewestplan en werd om deze reden als 'niet vergund geacht' opgenomen in het vergunningenregister.

Overeenkomstig het goedgekeurde RUP Klein Schriecken Bis is het betrokken perceel gelegen in de 'zone voor tuinen TU2' (Art. 11.2). Het betreft een bestaande tuin met bestaande hoeve en bijgebouwen. Bij de 'bestemming staat reeds beschreven dat het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal. Op het perceel bevinden zich momenteel twee wooneenheden, namelijk de bestaande hoevewoning en het verbouwde bijgebouw.

Overeenkomstig de beschrijvende nota heeft de herinrichting betrekking op tijdelijke bewoning gedurende de renovatie van de verouderde hoevewoning. Het eigendom werd al te koop geplaatst, waarbij werd beschreven dat het bijgebouw omstreeks 2007 werd verbouwd. Gedurende deze periode werd het bijgebouw reeds in gebruik genomen als woning en werd de hoevewoning nog niet gerenoveerd.

Art 11.2 'Bijgebouwen en constructies' bepaalt: Bestaande en vergunde bijgebouwen mogen behouden worden en ook verbouwd en herbouwd worden.

Uit voorgaande blijkt echter dat het betrokken bijgebouw niet vergund is en dus ook niet verbouwd kan worden.

Nieuwe bijgebouwen op het perceel kunnen enkel toegelaten worden onder de vorm van een schuilhok en een houten tuinberging van 12m^2 .

Het geheel bevindt zich reeds in een tweede bouwstrook ten opzichte van de Meester Van der Borghstraat, waarbij de vorming van bijkomende wooneenheden niet aanvaard kan worden. De verbouwing van het betrokken onvergunde bijgebouw op dit perceel tot een tweede wooneenheid brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

...

2.h Advies en eventueel voorstel met voorwaarden

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en voorwaarden van het goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Klein Schrieken Bis.

Overeenkomstig art. 11.2 'Zone voor tuinen TU2' kunnen enkel bestaande vergunde bijgebouwen behouden, verbouwd en herbouwd worden. Uit het gebouwendossier blijkt echter dat op het perceel enkel de hoeve woning als vergund geacht beschouwd wordt. Uit luchtfoto's van 1976 blijkt dat de bijgebouwen werden opgericht na de eerste inwerkingtreding van het geldende gewestplan. Deze bijgebouwen werden dan ook als 'niet vergund geacht' opgenomen in het vergunningenregister. Aangezien het betrokken bijgebouw niet vergund is kan ook het verbouwen tot een tweede wooneenheid van deze constructie niet toegestaan worden.

In de 'Zone voor tuinen TU2' kunnen enkel één nieuw schuilhok van maximum 20m² en één nieuw houten tuinhuis van 12m² opgericht worden. Het onvergunde bijgebouw met een oppervlakte van ±125m² tot op de perceelsgrens is niet in overeenstemming met de voorschriften en kan niet geregulariseerd worden.

Het volledige perceel bevindt zich in een tweede bouwstrook ten opzichte van de Meester Van der Borghstraat. De inrichting van bijkomende wooneenheden in een tweede bouwstrook kan niet aanvaard worden

De aanvraag is in strijd met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Klein Schrieken Bis en brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

De aanvraag wordt ongunstig geëvalueerd.

...

De eerste verzoekende partij weigert op 9 juni 2015 de stedenbouwkundige vergunning. Zij neemt in haar beslissing het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar over.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 10 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 september 2015:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

Planologische situering:

- gewestplan Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976): verblijfsrecreatiegebied en agrarisch gebied
- GemRUP Klein Schrieken bis: 'zone voor tuinen TU2' art. 11.2
- Verordening: hemelwater

Overeenstemming:

- GemRUP: niet
- Verordeningen: voorwaardelijk
- Vlaamse codex: niet
- Uitvoeringsbesluiten: wel
- Watertoets: voorwaardelijk

Toelichting:

Strijdigheid RUP en VCRO

- **Geldend RUP gaat uit van één bestaande hoeve/woning met bijgebouwen**

De goedkeuring van het geldende RUP Klein Schrieken Bis dateert van 14 februari 2012.

In de toelichtingsnota bij het RUP wordt kwestieus perceel als volgt omschreven:

"Woning perceel 61e

Adres: Meester Van Den Borghstraat 21 te Schriek

De hoeve werd volgens het kadaster opgericht in de periode van 1875 tot 1899 en ligt volgens het gewestplan in agrarisch gebied. De hoeve is in goede staat en is volgens de dienst bevolking effectief bewoond. De bijgebouwen zijn een beetje verwaarloosd. De hoeve is bereikbaar via een pad dat vertrekt vanuit de Meester Van Den Borghstraat."

Op het plan feitelijke en juridische toestand bij het RUP staat vervolgens de bebouwing op het perceel aangeduid. Centraal bevindt zich een woning met aanbouw. Het westelijk gesitueerd gebouw, komt overeen met het gebouw in aanvraag en staat benoemd als schuur. Ook aan oostelijke zijde is een gebouw, benoemd als schuur, waar te nemen.

Uit voorgaande kan eenduidig worden afgeleid dat er bij opmaak en goedkeuring van dit RUP uitsluitend rekening werd gehouden met de aanwezigheid van één enkele wooneenheid binnen deze zone, zoals ook blijkt uit de gebruikte termen en verwijzingen naar de 'de bestaande hoeve/woning' in de stedenbouwkundige voorschriften.

Gelet de aanduiding op het plan feitelijke en juridische toestand dient onder 'bestaande hoeve/woning' te worden verstaan de verouderde vergund geachte hoevewoning centraal op het perceel, opgericht tussen 1875 en 1899, en geenszins het bijgebouw dat onderwerp uitmaakt van voorliggende aanvraag.

Bovendien zou de vaststelling dat er zich op het eigendom een tweede wooneenheid bevindt dateren van ná de goedkeuring van het geldende RUP Klein Schrieken Bis. Het aanvankelijk pv waarin werd vastgelegd dat het bijgebouw zonder stedenbouwkundige vergunning werd omgevormd tot een tweede wooneenheid dateert immers van 12 februari 2014 (pv nr. ME.66,L7.000775/2014), terwijl kwestieus RUP reeds werd goedgekeurd in 2012.

Conclusie:

- **het gebouw in aanvraag betreft de uiterst westelijk gesitueerde schuur op het plan feitelijke en juridische toestand bij geldend RUP**

• **de ten tijde van de opmaak geïnventariseerde enige woning bevindt zich, gelet voormeld deelplan, centraal op het perceel 0 deze betreft geenszins het bijgebouw dat onderwerp uitmaakt van voorliggende aanvraag**

• **Behoud bijgebouw strijdig met intenties/geest RUP**

Onder de verordenende inrichtingsvoorschriften van het RUP staat algemeen bepaald dat de bestaande hoeve en bijgebouwen behouden kunnen blijven volgens opgesomde voorwaarden. Slechts het laatste onderdeel van artikel 11.2, deel 'bijgebouwen en constructies' bepaalt dat enkel de bestaande vergunde bijgebouwen mogen behouden, verbouwd en, herbouwd worden.

Bestreden beslissing maakt melding van het feit dat op de luchtfoto van 1976 geen bijgebouw op deze locatie aanwezig was. Het huidige bijgebouw werd dan ook zonder stedenbouwkundige vergunning opgericht na de eerste inwerkingtreding van het geldende gewestplan en werd om deze redenen door de gemeente als 'niet vergund geacht' opgenomen in het vergunningenregister.

Strikt genomen kan er aldus een discussie bestaan over in hoeverre het RUP toelaat bestaande niet-vergunde bijgebouwen te behouden. Namelijk een stedenbouwkundig voorschrift dat eerst stelt dat de bestaande bebouwing behouden mag blijven, waarna er iets verder in het voorschrift wordt gesteld dat enkel de vergunde bijgebouwen mogen behouden worden.

Volgens de oorspronkelijke gewestplanbestemming was het perceel grotendeels gelegen in agrarisch. gebied. Bijgevolg is het vrij logisch dat men zich bij de opmaak van de voorschriften van het geldend RUP heeft laten inspireren door de basisrechten voor zonevrije constructies zoals opgenomen in de VCRO.

De geest van voorliggend RUP heeft ongetwijfeld de bedoeling om enkel het behoud van de vergunde bijgebouwen mogelijk maken, conform de zonevrije basisrechten die enkel van toepassing zijn op hoofdzakelijk vergunde constructies.

Conclusie:

• **volgens de geest van het RUP (met basisrechten zonevrije constructies als achterliggend gedachtengoed) kunnen enkel de bestaande vergunde bijgebouwen behouden worden en ook verbouwd en herbouwd worden '**

• **het bijgebouw in aanvraag wordt niet als vergund geacht, waardoor regularisatie niet wenselijk blijkt**

• **Manifeste strijdigheid bestemmingsvoorschriften RUP**

Zoals eerder gemotiveerd aan de hand van het deelplan feitelijke en juridische toestand, is men bij de opmaak van het RUP vertrokken van één bestaande woning centraal op het perceel en een aantal afzonderlijke bijgebouwen (waaronder ook het gebouw in aanvraag).

De verordende voorschriften bepalen zeer duidelijk dat het aantal woongelegenheden beperkt moet blijven tot het bestaande aantal. Met andere woorden kunnen er naast de centraal gelegen vergunde hoeveewoning, geen andere bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd op onderhavig perceel.

De aanvrager heeft de bedoeling om een in het RUP beschreven (onvergund(e)) bijgebouw/schuur om te vormen naar een zelfstandige woongelegenheid, terwijl er op hetzelfde perceel een vergunde woning bestaande is. Dit is manifest strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het RUP, die werden opgemaakt uitsluitend rekening houdende met de aanwezigheid (en behoud) van één wooneenheid binnen deze zone.

Conclusie:

- **gevraagd aantal woongelegenheden strijdig met RUP**

Gelet ontbreken van afwijkingsmogelijkheden, weigering cfr. VCRO.

Volgens art. 4.4.1. VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte, materialen.

Afwijkingen kunnen echter niet worden toegestaan voor wat betreft: de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De aanvraag conflicteert met een bestemmingsvoorschrift van het RUP, namelijk de creatie van een tweede woongelegenheid in een bijgebouw. Er kan bijgevolg geen toepassing worden gemaakt van voormeld art. 4.4.1. van de VCRO.

Het niet geldig kunnen afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP, impliceert een weigering van de vergunning in toepassing van art. 4.3.1. §1. VCRO.

Noodzakelijke verfijning aanvraagdossier m.b.t. hemelwaterverordening / watertoets

De aanvraag betreft een regularisatie van een bijgebouw met een dakoppervlakte van 136m², tot op de perceelsgrens. Uit de plannen kan niet afdoende worden afgeleid of er in opvang, hergebruik én infiltratie van hemelwater werd voorzien. Evenmin werd een aanstipijst hemelwaterverordening bij de aanvraag gevoegd.

Uit de gegevens op het plan valt wel af te leiden dat de afvoeren van het bijgebouw zouden zijn aangesloten op een bestaand eigen zuiverings- en infiltratiesysteem voor riolering, zonder bijkomende gegevens over de locatie van de aansluiting van de overloop.

Gelet de inplanting op de perceelsgrens kan het hemelwater dat op kwestieus dakvlak valt sowieso niet op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem infiltreren. De aanvraag dient in principe te voorzien in een hemelwaterput van minimum 6.800l, met operationele pompinstallatie en overloop naar een infiltratievoorziening. De plannen dienen verder te

worden verfijnd en in overeenstemming worden gebracht met de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

De aanvraag is gelegen buiten het centrum van Schriek, in een tweede bouwstrook ten opzichte van de Meester Van der Borghstraat. Het perceel wordt ontsloten via een erfdienstbare wegenis/voetweg over het aanpalende perceel 59/Z. De percelen aan de westzijde van de aanvraag, waaronder perceel 59/Z, zijn georiënteerd naar de Meester Van der Borghstraat en zijn bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning en enkele bijgebouwen. Op de oostelijk aanpalende percelen bevindt zich een visvijver.

Het eigendom, meteen oppervlakte van 5136m², is bebouwd met een vrijstaande woning en twee bijgebouwen.

Op 19 maart 2013 werd door het college een gebouwendossier goedgekeurd waarin werd opgenomen dat de oorspronkelijke woning, in het midden van het perceel, 'als vergund geacht' wordt beschouwd. De twee bijgebouwen werden beide opgenomen als 'niet vergund geacht'. Deze beslissing werd genomen op basis van kadastrale gegevens en een vergelijking van recente luchtfoto's en een luchtfoto van 1976.

De vrijstaande woning op het perceel, met een oppervlakte van circa 210m² is verouderd en dient verbouwd en gerenoveerd te worden. Volgens kadastrale gegevens werd deze woning opgericht tussen 1875 en 1899.

De stalling aan de oostzijde van de woning, meteen oppervlakte van circa 64m², werd uitgevoerd in hout en bevindt zich in zeer slechte staat.

Het bijgebouw aan de westzijde werd verbouwd tot een woning. De aanvrager wenst deze functiewijziging te regulariseren.

Algemeen: de voorschriften van het geldend ruimtelijk uitvoeringsplan worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP en bijgevolg ook strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

• aanvraag functioneel niet inpasbaar

De creatie van een tweede woongegelegenheid is niet toegelaten volgens het RUP. Op het deelplan feitelijke en juridische toestand bij het RUP zijn 1 centrale woning en een aantal vrijstaande schuren waar te nemen. De stedenbouwkundige voorschriften gaan er logischerwijze van uit dat deze bestaande woongegelegenheid behouden blijft en dat er in de bijgebouwen, waaronder ook het gebouw in aanvraag, geen bijkomende woonentiteiten zullen worden ondergebracht.

• geen bijkomende vaste autobewegingen wenselijk

De site is enkel bereikbaar via een pad dat vertrekt vanuit de Meester Van Der Borghstraat, aan de rechterzijde van huisnummer 19B. Door een beperking van het aantal woongelegenheden op het aanvraagperceel wordt een toename van het aantal vaste autobewegingen op dit pad vermeden. Zodoende wordt eventuele bijkomende .hinder (geluid, inkijk) voor het aanpalend woonperceel (huisnummer,19B) vermeden. Meer nog blijft daardoor het karakter van het pad, als zijnde een voetweg, maximaal gerespecteerd.

• **geen verantwoord ruimtegebruik**

Overeenkomstig de geest van het geldend RUP en art. 11.2 'Zone voor tuinen TU2' in het bijzonder, kunnen enkel bestaande vergunde bijgebouwen behouden, verbouwd en herbouwd worden. Uit het gemeentelijk gebouwendossier blijkt echter dat op het perceel enkel de centraal gelegen hoevewoning als vergund geacht beschouwd wordt. Uit luchtfoto's van 1976 blijkt dat de bijgebouwen werden opgericht na de eerste inwerkingtreding van het geldende gewestplan. Deze bijgebouwen werden dan ook als 'niet vergund geacht' opgenomen in het vergunningenregister. Aangezien het betrokken bijgebouw niet vergund is kan ook omvormen van deze constructie niet toegestaan worden.

In de 'zone voor tuinen TU2' kunnen enkel één nieuw schuilhok van maximum 20m² en één nieuw houten tuinhuis van 12m² opgericht worden. Het onvergunde bijgebouw met een oppervlakte van circa 125m² tot op de perceelsgrens is niet in overeenstemming met de voorschriften en kan niet geregulariseerd worden.

Het geheel bevindt zich reeds in een tweede bouwstrook ten opzichte van de Meester Van Der Borghstraat, waarbij de vorming van bijkomende wooneenheden niet aanvaard kan worden.

• **visueel-vormelijke bezwaren**

Uit het bouwplan en de toegevoegde foto's valt af te leiden dat de achtergevel en één der zijgevels zijn opgebouwd uit ytongblokken. Een dergelijk materiaalgebruik is niet bevorderlijk voor de integratie van het bijgebouw in deze landelijke omgeving. Gelet kwestieuze gevels beeldbepalend werken voor de belevingskwaliteit van de aangrenzende achtertuinten, is het gebruik van gevelsteen of eventueel bepleistering een strikte noodzaak.

Bovendien dient men zich de vraag te stellen of het behoud van betrokken bijgebouw, met een gevel van circa 20m op de perceelsgrens, überhaupt wenselijk is. Het uitzicht van de aanpalende tuin (bij Meester Van der Borghstraat nummer 19) wordt over de volledige breedte gedomineerd door dit volume dat een woonfunctie zou krijgen. Door een omvorming naar een woonfunctie krijgt dit bijgebouw meteen ook de rol van tweede hoofdgebouw. Vrijstaande hoofdgebouwen dienen om redenen van goede ruimtelijke ordening telkenmale omgeven te worden door een voldoende kwalitatieve bouwvrije strook. In casu zijn deze bouwvrije stroken sowieso onbestaande aan westelijke en zuidelijke zijde van het te regulariseren gebouw.

- **ruimtelijke hinder niet uitgesloten**

Beroeper verwijst naar het RUP om te concluderen dat het bijgebouw ruimtelijk, visueel of functioneel geen nadelen geeft t.o.v. de omgeving. Het betreft hier echter een foutieve lezing van het RUP, daar door het gebruik van de term 'deze' duidelijk aangegeven wordt dat kwestieuze beoordeling enkel en alleen geldt voor het centrale hoevegebouw.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

"Binnen de zone TU2 ligt een, bestaande hoeve met bijgebouwen en omliggende tuin. Deze kan behouden blijven want heeft ruimtelijk, visueel of functioneel geen nadelen t.a.v. de omgeving."

Uit voorafgaande motivering dient geconcludeerd dat het gebouw in aanvraag wel degelijk voor ruimtelijke hinder zal zorgen. Gelet de bepalingen en de geest van geldend RUP kan kwestieus gebouw niet geregulariseerd worden.

Door een terechte weigering wordt elk risico op ruimtelijke hinder meteen ook ondervangen.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- *bvba Algemene Aannemingen Patrick Buls: OK*

Beroep:

- *bvba Algemene Aannemingen Patrick Buls: niet ingewilligd*

Beslissing: weigering

...

Na de hoorzitting op 8 september 2015 brengt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullend verslag uit, waarin hij adviseert om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Hij stelt:

"...

Naar aanleiding van de hoorzitting werden volgende stukken bijgebracht:

- *Informatie hemelwaterverordening en watertoets;*
- *PV (met verklaring van de heer Buls) en vonnis rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen (over de opheffing van het stakingsbevel);*
.=> In verklaring van de heer Buis aangegeven dat hij goed in 2005 aankocht en onmiddellijk nadien in het bijgebouw is gaan wonen, in vonnis rekening gehouden met jarenlange bewoning om te oordelen dat stakingsbevel geen preventief karakter meer had
- *Verklaringen van onmiddellijke omwonenden die bevestigen dat heer Buis sinds 2006 in bijgebouw woont, hetgeen bevestigt wat in PV en in voornoemde vonnis was opgenomen*

- *Beroepende partij concludeert hierbij dat bewoning aanwezig was op moment dat RUP werd opgesteld.*

Op basis van een confrontatie van het RUP, PV, vonnis en overige bijgebrachte stukken, oordeelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de eerder aangehaalde legaliteitsbezwaren te moeten herzien en motiveert dit als volgt:

Watertoets / hemelwaterverordening OK, gelet bijgebrachte gewijzigde plannen en nota

Op heden volgt het regenwater dezelfde weg als de afvalwaters. Architect Vertommen verklaart in een nota van 7 september 2015 dat het de bedoeling is om de regenwaterafvoer in de toekomst te ontkoppelen en aan te sluiten op een regenwaterput van 10.000 l met een operationele pompinstallatie. De overloop zal gaan naar een infiltratievoorziening berekend voor het totaal van de dakoppervlakten en aldus bestaan uit ondergronds 3x3 gestapelde putringen in kiezelbedding met een capaciteit van 7065 l en een oppervlakte van 29 m². Het totaal is voorzien van een overloop welke aansluit op een oppompput. Op dit tracé zit een terugslagklep. Een vlottergestuurde pomp brengt van daaruit de waters over naar de bestaande open gracht langsheen de perceelsgrens. Deze gracht loost in de nabije vijver.

Geen strijdigheid RUP mede gelet op PV en vonnis

• **Enkel grafisch plan en voorschriften verordenende kracht**

Volgens art. 2.2.2., §1, vierde lid VCRO hebben enkel het grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften verordenende kracht.

• **Inrichtingsvoorschriften omtrent "bestaande hoeve en bijgebouwen" en "bijgebouwen en constructies" onduidelijk**

Op het grafisch plan wordt het zgn. "bijgebouw", samen met de centraal in de zone gelegen hoeve, aangeduid als "bebouwing", zonder meer. In de zone TU2 worden op die manier 4 constructies ingetekend die de noemer "bebouwing" dragen.

Op het plan "feitelijke en juridische toestand" worden de constructies nog steeds aangeduid als "bebouwing", maar krijgt enkel de middelste constructie het label "woning", de overige 2 constructies worden als "schuur" aangemerkt. De functie van die constructies (de zgn. schuren) wordt niet verduidelijkt, noch wordt duidelijk aangegeven welke constructies te beschouwen zijn als hoeve en welke als (woning)bijgebouw(en) en welke constructies als vergund (geacht) worden beschouwd en welke niet.

De toelichtingsnota bij het RUP Klein Schrieken bis vermeld omtrent de zone TU2:

"Woning perceel 61e

Adres: Meester Van Den Borghstraat 21 te Schriek

Deze hoeve werd volgens het kadaster opgericht in de periode van 1875 tot 1899 en ligt volgens het gewestplan in agrarisch gebied. De hoeve is in goede staat en is volgens de

dienst bevolking effectief bewoond. De bijgebouwen zijn een beetje verwaarloosd. De hoeve is bereikbaar via een pad dat vertrekt vanuit de Meester Van Den Borghstraat."(p.9)

En:

"Bestaande woning (boerderij) binnen restzone agrarisch gebied

Tussen de achterste perceelsgrens van een rij vrijstaande woningen aan de Meester Van Der Borghstraat en de grote vijver in het binnengebied ligt er een perceel met een bestaande boerderij. De schuren zijn vervallen maar de woning zelf is bewoond en in vrij goede staat." (p.29)

De (niet-verordenende) toelichtingsnota gaat er kennelijk van uit dat de schuren "vervallen" zijn, zonder nader te verklaren welke eventuele functie er aan de schuren verbonden zou zijn, of het (woning)bijgebouwen betreft dan wel.

De stedenbouwkundige voorschriften luiden voor wat de bestemming van de zone betreft als volgt:

- Private tuin met bestaande hoeve en bijhorende bijgebouwen. Aan wonen complementaire functie wordt toegelaten in de woning of in de woningbijgebouwen op voorwaarde dat deze niet-woonfunctie verenigbaar is met de woonomgeving. Functiewijzigingen zijn mogelijk conform de VCRO.*
- Plattelandstoerisme kan als nevenfunctie aan het wonen worden toegestaan. Dit betekent dat toeristische verblijfsgelegenheden in de woning kunnen geïntegreerd worden.*
- Het aantal, woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal.*

De bestemming wordt als volgt toegelicht.

- Het betreft een bestaande tuin met bestaande hoeve en bijhorende bijgebouwen.*
- Door de specifieke ligging van de hoeve, aan de vijver, recreatiezone, in een landelijke omgeving, worden toeristische verblijfsgelegenheden toegelaten.*

In combinatie met het verordenend grafisch plan, het niet-verordenend plan feitelijke en juridische toestand en de toelichting moet worden vastgesteld dat enkel min of meer kan worden aangenomen dat de op het plan feitelijke en juridische toestand als "woning" aangemerkte constructie de "hoeve" als bedoeld in voormeld bestemmingsvoorschrift betreft, en de overige constructies mogelijk "bijgebouwen" zijn. Het is onduidelijk of de "bijhorende bijgebouwen" betrekking hebben op bestaande of nog op te richten bijgebouwen.

- Beschrijving in RUP van bestaande bebouwing aan de hand van PV van 4 februari 2014 weerlegd**

Wat betreft de beperking dat "het aantal woongelegenheden beperkt moet blijven tot het bestaande aantal", staat niet opgenomen welke referentiedatum in aanmerking moet worden genomen. Strikt genomen staat er dus niet dat "het bestaande aantal", het aantal woongelegenheden betreft zoals op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP

aanwezig waren. Bij gebrek aan dergelijke timing moet het voorschrift in principe zo worden gelezen dat het aantal woongelegenheden ten opzichte van het bestaande aantal - zoals er op het ogenblik van de beoordeling van de vergunningsaanvraag zijn - niet kan worden vermeerderd.

Uit het PV van 4 februari 2014 blijkt dat het zgn. "bijgebouw" reeds ingericht werd als woning (p. 2) en dus op het ogenblik van de vergunningsaanvraag een "bestaande woning" betreft:

"Achter de hoeve staat er een 2de bijgebouw dat volledig ingericht is als woning, op de benedenverdieping bevindt zich een ingerichte keuken, een leefruimte en ingerichte badkamer. Achteraan in de woning bevindt er zich een trap die leidt naar de woonverdieping dewelke 60m² bewoonbare oppervlakte telt en waar een slaapkamer is ingericht. Buls Patrick is woonachtig in dit bijgebouw dewelke voor het immokantoor Vandamme wordt omschreven als gerenoveerde 2de hoeve".

Bovendien blijkt niet dat de eerste "woning" of "hoeve" (volgens de feitelijke beschrijving in het RUP) vandaag de dag bewoond is, zodat niet kan blijken dat het aantal woongelegenheden - zelfs aangenomen dat het er maar één was op het ogenblik van inwerkingtreding van het RUP en dat relevant zou zijn - wordt vermeerderd.

Uit het PV blijkt vervolgens:

"Op het perceel bevindt zich de hoeve dewelke nog volledig dient te worden gerenoveerd. Bouwkundig links van de hoeve bevindt zich een recent geplaatst aangebouw.

Bovendien kan uit het RUP (niet-verordenend deel) zelf niet worden afgeleid dat de "overige bebouwing" niet bewoond wordt. Dat het zgn. "schuren" betreffen (niet-verordenend) die "vervallen" zijn, en de "woning" die als hoeve wordt aangemerkt in goede staat zou zijn, wordt tegengesproken door het PV van 4 februari 2014 (van latere datum) dat op het eerste gezicht één van de "vervallen" schuren als ingerichte woning kwalificeert, en de zgn. "hoeve" als een totaal renovatieproject. De feitelijke beschrijving in het RUP van de bestaande bebouwing wordt m.a.w. reeds aan de hand van het PV van 4 februari 2014 waarin de bestaande toestand wordt omschreven, weerlegd.

· Uit géén van de documenten blijkt dat de zgn. "schuur" vergund is - blijkt ook weinig relevant

Foto 20 bij het RUP biedt aanblik op meerdere constructies (ook figuur 19 op p. 29 van het RUP). Omtrent de inrichting van de "bestaande hoeve en bijgebouwen" wordt vervolgens vermeld:

"Bij de zone TU2 mag de bestaande bebouwing (hoeve en bijgebouwen) behouden blijven volgens onderstaande voorwaarden:

Toegelaten werken:

· Onderhouds -en instandhoudingswerken, ook met betrekking tot de stabiliteit van de woning en eventuele bijgebouwen, zijn toegelaten. instandhoudings -en

onderhoudswerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen;

- Het verbouwen van de bestaande woning en eventuele bijgebouwen binnen het bestaande bouwvolume
- Het verbouwen op dezelfde plaats van de bestaande woning en de bijgebouwen binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven. 'Herbouwen op dezelfde plaats' betekent dat het nieuwe gebouw geplaatst wordt op tenminste 34 van de woonoppervlakte van de bestaande gebouwen: bij woningen wordt de bestaande woonoppervlakte bedoeld met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen: bij herbouw van de bijgebouwen, moeten deze geplaatst worden binnen de zone TU2; voor bijgebouwen geldt dus niet dat ze op dezelfde plaats gebouwd moeten worden.
- Een uitbreiding van de bestaande woning is toegelaten, op voorwaarde dat de uitbreiding, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000m³ en de uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden.

De toelichting bij die voorschriften luidt:

"Binnen de zone TU2 ligt een bestaande hoeve met bijgebouwen en omliggende tuin. Deze kan behouden blijven want heeft ruimtelijk, visueel of functioneel geen nadelen t.a.v. de omgeving."

Omtrent de inrichting van "bijgebouwen en constructies" wordt het volgende vermeld:

"Plaatsing:

- Binnen een straal van 25m rondom de woning zijn er schuilhokken voor dieren toegelaten
- Bestaande vergunde bijgebouwen mogen behouden worden en ook verbouwd en herbouwd worden
- Bestaande vergunde bijgebouwen mogen behouden worden en ook verbouwd en herbouwd worden
- Op minimum 3m uit de perceelsgrenzen. Bestaande bijgebouwen, geplaatst op minder dan 3m uit de perceelsgrenzen mogen behouden blijven maar bij herbouw moeten ze ook op tenminste 3m uit de perceelsgrenzen worden geplaatst."

"Afmetingen

Buiten het behoud van de bestaande bijgebouwen worden onderstaande bijgebouwen en constructies bijkomend toegelaten:

- Binnen een straal van 25m rondom de woning is er één houten schuilhok voor dieren toegelaten met een totale maximale oppervlakte van 20m², een hoogte van maximaal 3m en bestaande uit minstens één volledige open zijde
- Wat betreft nieuwe tuinbergingen, wordt er uitsluitend één houten tuinhuisje toegelaten met een oppervlakte van maximum 12m² en een bouwhoogte van maximum 3m."

Deze inrichtingsvoorschriften omtrent "bijgebouwen en constructies" worden als volgt toegelicht:

"Aanleg tuin bij de woning

De gebouwen en de constructies binnen deze tuinzone, moeten beperkt blijven in schaal. Het groene karakter moet maximaal, behouden blijven. De zone vormt namelijk een groene overgang tussen het binnengebied met recreatie-activiteiten en de eengezinswoningen aan de Meester Van Den Borghstraat".

Uit toelichtingsnota blijkt voorts niet waarom het verschil tussen bestaande "vergunde" en "niet vergunde" constructies relevant zou zijn.

Aangezien de woning als "vergund geacht" in het vergunningenregister werd opgenomen en voor de schuur werd aangenomen dat ze niet vergund moet worden geacht (en dus in feite een weigering van opname in het vergunningenregister), moet vervolgens worden nagegaan welke gevolgen gekoppeld zijn aan zo'n opname/weigering in het vergunningenregister.

- *Weigering van opname van bijgebouwen in het vergunningenregister als "vergund geacht"*

Overeenkomstig art. 4.2.14., §2 VCRO geldt het vermoeden van vergunning voor:

"§2. Bestaande constructie waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van de codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid,' kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.(...)"

Volgens artikel 5.1.3, §2 VCRO geldt:

- *De vaststelling van het feit dat bij de overheid geen geldig tegenbewijs bekend is, geldt als motivering voor een opname als "vergund geacht"*
- *De vaststelling dat bij de overheid een geldig tegenbewijs bekend is, en de omschrijving van de aard daarvan, geldt als motivering voor de weigering tot opname als "vergund geacht". Een weigering tot opname als "vergund geacht", wordt per beveiligde zending aan de eigenaar betekend.*

De opname of de weigering tot opname van een constructie als "vergund geacht" in het vergunningenregister kan worden bestreden met een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (art. 5.1.3).

Overeenkomstig art. 4.8.2, eerste lid, 3° VCRO doet de Raad voor Vergunningsbetwistingen als administratief rechtscollege uitspraak over beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van "registratiebeslissingen", zijnde bestuurlijke beslissingen waarbij een constructie als "vergund geacht" wordt opgenomen in het vergunningenregister of waarbij een dergelijke opname geweigerd wordt.

Daar het tegenbewijs van het vergund karakter niet meer kan worden aangeleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister, kan de beslissing tot (niet-)registratie als vergund geacht van een constructie waarop een vermoeden rust, rechtscheppend zijn (Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2015, 358 en 425).

D.w.z. dat in de rechtsleer wordt aangenomen dat niet alleen de opname in het vergunningenregister als vergund geacht één jaar na datum rechtscheppend kan zijn, maar dat de rechtsleer er ook van uit gaat dat de weigering van opname rechtscheppend kan zijn in die zin dat nadien nog wél het tegenbewijs kan worden geleverd dat de constructie niet vergund geacht is.

In ieder geval moet worden besloten dat uit géén van de documenten blijkt dat de zgn. "schuur" als constructie dan wel functie vergund is. Dat wordt door de aanvrager niet tegengesproken (de aanvraag betreft volgens de aanvraagformulieren zelf een regularisatie van het oprichten van (niet vergund) bijgebouw). Dat blijkt echter weinig relevant.

- *Vonnis rechtbank eerste aanleg 15 december 2014*

Ook het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen, afdeling Mechelen, dat uitgaat van een "jarenlang gebruik als woning", vermeldt niet dat de constructie en/of functie vergund zou(den) zijn.

In principe heeft een dergelijk vonnis enkel uitwerking tussen de partijen en is voor die partijen bindend, zodat tussen de partijen bindend vastligt wat de rechter tussen deze partijen heeft beslist. Dat zgn. relatief karakter van een rechterlijke beslissing, verhindert echter niet dat de beslissing bewijswaarde kan hebben ten aanzien van derden onder voorbehoud van rechtsmiddelen die de wet hen toekent.

Een rechterlijke beslissing heeft ten aanzien van derden, waaronder dus de provincie, wel geen bindende bewijswaarde maar de bewijswaarde van een zgn. "weerlegbaar vermoeden" (Cass., 16 oktober 198&). De inhoud van een rechterlijke beslissing kan door derden aldus worden weerlegd t.o.v. de gewone bewijsvoering.

De VCRO bepaalt op dat punt louter dat het "vermoeden van vergunning" in de zin van art. 4.2.14 VCRO niet tot gevolg heeft dat kan worden teruggekomen op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie

tegenspreken (art. 4.2.14, §4 VCRO). Voor het overige voorziet artikel 4.2.24, §3 VCRO dat een sanctionering van een inbreuk regularisatie niet uitsluit.

Het vonnis werd geveld in het kader van het opgelegde stakingsbevel (omtrent het zgn. preventieve karakter van zo'n stakingsbevel), en bevat volgende relevante stellingnames:

- In voorliggend geval wordt rekening gehouden met het jarenlang gebruik als woning

- Het perceel valt krachtens artikel 11 van het GemRUP dd. 14.02.2012 onder "zone voor tuinen", in het bijzonder TU2: het betreft een bestaande tuin met bestaande hoeve en bijhorende bijgebouwen. Betreffende de bebouwing bepalen de voorschriften dat een bestaande hoeve met bijgebouwen en omliggende tuin behouden kan blijven want het heeft ruimtelijk, visueel en functioneel geen nadelen ten aanzien van de omgeving. Zij mogen behouden blijven mits het respecteren van een aantal voorwaarden inzake aard en omvang van de werken, en het respecteren van het landelijk karakter van de omgeving (cfr. art. 11.2, p. 32 GEmRUP). Het dossier bevat geen concrete aanwijzingen dat het gebruik strijdig is met deze voorwaarden.

Het vonnis bevestigt bijgevolg het gebruik als "woning", waarvan de rechtbank aanneemt dat het "jarenlang" werd bewoond. Voor het overige werd uitsluitend beslist dat "het dossier geen concrete aanwijzingen bevat dat het gebruik strijdig is met de voorwaarden" van het RUP.

Conclusie:

De inrichtingsvoorschriften omtrent "de bestaande hoeve en bijgebouwen" en "bijgebouwen en constructies" kunnen omwille van de onduidelijk van het antwoord op de vraag in welk geval een "bijgebouw" onder de ene dan wel de andere categorie moet worden ondergebracht (en zelfs welke de hoeve is en welke het bijgebouw), niet in de meest nadelige zin voor de aanvrager worden uitgelegd zonder dat die uitleg uit de voorschriften zelf voortvloeit.

Uit de toelichting blijkt eerder dat voor de "bestaande bijgebouwen" op het plan feitelijke en juridische toestand aangeduid als "schuur", de eerste categorie van toepassing is, en de tweede categorie eerder betrekking heeft op kleinere bijgebouwen en constructies die onderdeel van de tuin uitmaken (aanleg van de tuin bij de woning).

Voor de eerste categorie "bebouwing" lijkt voor onderhouds -en instandhoudingwerken, het verbouwen en het uitbreiden van "bijgebouwen" niet van belang dat deze "bijgebouwen" al dan niet vergund zijn. Wél relevant is dat ze bestaan, wat nergens tegengesproken wordt.

Gezien de woongelegenheid reeds bestaat (het betreft een regularisatieaanvraag en zie PV), wordt het aantal woongelegen niet groter dan het "bestaande" aantal, dat zelfs in de veronderstelling dat de zgn. "woning" volgens het plan feitelijke en juridische toestand bij het RUP nog een woongelegenheid betreft.

Uit het bestemmingsvoorschrift kan niet blijken dat "wonen" een onverenigbare functie betreft. Het verbouwen van bijgebouwen binnen het bestaande volume (naar bvb. een woning) is volgens de inrichtingsvoorschriften inzake "bebouwing" toegestaan.

Zelfs indien het zgn. "bijgebouw", voorwerp van de aanvraag, onder "aanleg tuin bij woning" moet worden begrepen (wat nergens uit blijkt), nergens staat dat bestaande niet-vergunde constructies niet worden mogen behouden. Dat lijkt te worden versterkt door de bewoording dat "buiten het behoud van bestaande bijgebouwen" nog volgende bijgebouwen worden toegelaten. Het RUP kan dan ook niet als dusdanig worden uitgelegd dat enkel de bestaande vergunde bijgebouwen kunnen worden behouden.

In het RUP werd toelichtend weergegeven dat de bestaande hoeve met bijgebouwen ruimtelijk, visueel of functioneel geen nadelen heeft t.a.v. de omgeving.

In die zin kan de beoordeling van het vonnis worden bijgetreden dat het bijgebouw werd bewoond en dat niet duidelijk kan worden afgeleid waarom het "bijgebouw" niet zou mogen behouden blijven en/of verbouwd, en in welke zin de functie "wonen" met de bestemmingsvoorschriften en/of inrichtingsvoorschriften inzake "bebouwing" onverenigbaar zou zijn.

Het lijkt dan ook dat het RUP de verenigbaarheid van het "bijgebouw" - minstens als constructie -al heeft onderzocht en vastgesteld dat er zich daar geen problemen stellen.

De voorschriften van het geldend ruimtelijk uitvoeringsplan worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag blijkt, zoals eerder gemotiveerd, in overeenstemming met de voorschriften van het RUP en bijgevolg ook principieel in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het eerder ingenomen standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar met betrekking tot de goede RO, wordt als volgt gewijzigd:

- ***aanvraag functioneel inpasbaar***

- *Onderhavig perceel is te situeren binnen het RUP "Klein Schrieken bis". Zoals eerder besproken kan uit de bestemmingsvoorschriften niet blijken dat "wonen" een onverenigbare functie betreft. Het verbouwen van bijgebouwen binnen het bestaand bouwvolume (naar bv. een woning) is volgens de inrichtingsvoorschriften inzake "bebouwing" toegestaan.*

- *De onmiddellijke omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen. De aanvraag wijkt geenszins af van dit voor de omgeving functioneel dominerend thema.*

- *De woongelegenheid bestaat reeds (zie regularisatieaanvraag en PV). Reeds eerder werd gemotiveerd dat het aantal woongelegenheden ingevolge deze aanvraag niet groter is dan het "bestaande " aantal.*

- ***geen bijkomende mobiliteitsimpact***

- *gelet het aantal woongelegenheden niet groter wordt dan het "bestaande" aantal, kan er geen sprake zijn van bijkomende mobiliteitsimpact*

- *in het RUP werd toelichtend weergegeven dat de bestaande hoeve met bijgebouwen ruimtelijk, visueel of functioneel geen nadelen heeft t.a.v. de omgeving*

- **ruimtegebruik en bouwdichtheid ok**
 - de aanvraag behelst het herinrichten van een reeds jaar en dag bestaand gebouw. De bouwkundige gegevens, inplanting en gabariten blijven identiek
- **visueel-vormelijk: voorwaarde bepleistering ytongblokken**
 - De onduidelijkheid van de inrichtingsvoorschriften geldt in principe ook op het vlak van materiaalgebruik. Enerzijds werd toelichtend weergegeven dat de bestaande hoeve met bijgebouwen visueel geen nadelen heeft t.a.v. de omgeving. Anderzijds valt uit bouwplan en toegevoegde foto's af te leiden dat de achtergevel en één der zijgevels zijn opgebouwd uit ytong blokken: Een dergelijk materiaalgebruik is niet bevorderlijk voor de integratie van het gebouw in deze landelijke omgeving. Gelet kwetsieuze gevels (door hun inplanting) beeldbepalend werken voor de belevingskwaliteit van de aangrenzende achtertuinen, dient een plaatselijke bepleistering (lichtgrijs) als voorwaarde te worden opgelegd.
 - Het RUP heeft de verenigbaarheid van het "bijgebouw" (o.a. inplanting constructie) - al onderzocht en vastgesteld dat er zich daar geen problemen stellen.
- **bestaande hoeve met bijgebouwen ruimtelijk geen nadelen t.a.v. de omgeving**
 - Naar aanleiding van de hoorzitting werden documenten ter staving van de aanwezige bewoning bijgebracht. De beschikbare dossierstukken werden onderling geconfronteerd, met als conclusie dat het hier een bestaande woongelegenheden zou betreffen.
 - In het RUP werd toelichtend weergegeven dat de bestaande gebouwengroep ruimtelijk geen nadelen heeft t.a.v. de omgeving.
 - Evenmin werden naar aanleiding van het georganiseerde openbaar onderzoek bezwaren inzake ruimtelijke hinder geformuleerd.

VOORSTEL TOT BESLISSING: voorwaardelijke vergunning

Ontvankelijkheid:

bvba Algemene Aannemingen Patrick Buis: OK

Beroep:

bvba Algemene Aannemingen Patrick Buis: voorwaardelijk ingewilligd

Beslissing: vergunning mits voorwaarde lichtgrijze bepleistering ytong blokken gevels

...

De verwerende partij herneemt het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beslissing van 22 oktober 2015, waarin zij het beroep gegrond verklaart en een stedenbouwkundige vergunning verleent onder voorwaarden.

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 putten hun eerste middel uit de schending van artikel 1.1.2, 13°, a) VCRO artikel 4.1.1, 1° VCRO, artikel 4.2.14 VCRO, artikel 4.2.24, §1 VCRO, artikel 4.3.1, § 1, a) VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° en 3° VCRO, artikel 4.4.1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, artikel 2.2 en 11.2 van het RUP 'Klein Schrieken Bis', het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en uit machtsoverschrijding.

Zij verwijzen in het eerste onderdeel van hun middel namelijk naar de artikelen 2.2 en 11. 2 van het RUP 'Klein Schrieken Bis' en stellen dat er uit de bewoordingen van deze artikelen blijkt dat enkel vergunde constructies in aanmerking komen voor een verbouwing of een functiewijziging. *In casu* wordt het door de verwerende partij niet betwist dat het bijgebouw waar de aanvraag betrekking op heeft (en bijgevolg eveneens het gebruik als woning) niet vergund is. Volgens de verzoekende partijen is op de bijgebouwen zowel de subtitel "bestaande hoeve en bijgebouwen" als de subtitel "bijgebouwen en constructies" van toepassing, en blijkt er uit de omschrijving van beide titels duidelijk dat er telkenmale gesproken wordt van de bestaande bijgebouwen. Onder beide titels wordt bovendien de term 'vergund' gebruikt, en hoewel het woord 'vergund' niet steeds uitdrukkelijk vermeld staat, blijkt duidelijk uit de totaliteit van het RUP dat er voor stedenbouwkundige vergunningen voor bij voorbeeld verbouwingen of herbouw enkel rekening gehouden kan worden met bestaande en vergunde constructies. Er anders over oordelen zou in strijd zijn met de geest van het RUP, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar trouwens ook stelde in zijn initieel verslag van 3 september 2015.

De verzoekende partijen stellen dat het voor hen dan ook een raadsel is waarom de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op deze mening terugkwam in zijn aanvullend verslag. De tekst van het RUP is volgens hen duidelijk, en zelfs als deze geïnterpreteerd zou moeten worden, dient dit te gebeuren volgens de teleologische interpretatie en de interpretatie die de meeste zin geeft aan de voorschriften.

In casu wijkt het RUP af van de gewestplanbestemming als agrarisch gebied. Conform deze bestemming zijn de hoeve en de twee bijgebouwen zonevreed en dienen stedenbouwkundige vergunningen getoetst te worden aan de artikelen 4.4.10 en verdere VCRO die basisrechten voor zonevreed constructies verankeren. Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat enkel de hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructies in aanmerking komen. Volgens de verzoekende partijen blijkt er uit geen enkele bepaling van het RUP dat men de zone voor tuinen heeft ingevoerd om het zonevreed karakter van de woningen te verhelpen, wel in tegendeel. Er

valt volgens de verzoekende partijen dan ook niet in te zien waarom er zou moeten worden aangenomen dat de tweede verzoekende partij had willen overstappen naar een minder strenge regeling dan die van de basisrechten voor zonevreemde constructies. Uit het veelvuldig gebruik van het woord 'vergund' blijkt dat de tweede verzoekende partij dit criterium niet achterwege heeft willen laten.

De verzoekende partijen zijn ook van mening dat de argumentatie dat de 'bestaande woongelegenheden' niet geïnterpreteerd moet worden als de 'bestaande en vergunde woongelegenheden' geen steek houdt. Uit het artikel 11.2 van het RUP 'Klein Schrieken Bis', dat stelt dat het aantal woongelegenheden beperkt moet blijven tot het bestaande aantal, kan ook bezwaarlijk worden afgeleid dat er met 'het bestaande aantal' bedoeld wordt op het niet-vergunde aantal woongelegenheden. Er kan evenmin uit worden afgeleid dat er slechts op het ogenblik van de vergunningsaanvraag gekeken moet worden naar het aantal *de facto* woongelegenheden. De interpretatie die de verwerende partij aan het artikel 11.2 van het RUP geeft is volgens de verzoekende partijen niet alleen manifest strijdig met de doelstelling ervan, maar maakt het betrokken voorschrift ook doelloos en onwerkbaar.

Het kan volgens de verzoekende partijen namelijk niet betwist worden dat er bij de redactie van het RUP slechts werd uitgegaan van één woning en twee bijgebouwen. Dit blijkt uit de bewoordingen van de stedenbouwkundige voorschriften, waar steeds 'de bestaande woning', en niet 'de bestaande woningen' wordt gebruikt, maar ook uit het plan van de feitelijke toestand, waarop één woning en twee schuren te zien zijn, of nog uit de toelichtende nota van het RUP waarin slechts één woning, de hoeve, beschreven staat, en uit de tekst van het artikel 11.2, waarin duidelijk een onderscheid wordt gemaakt tussen de woning/hoeve en de bijgebouwen. Er blijkt volgens de verzoekende partijen dan ook nergens uit het RUP dat er meer dan één woongelegenheden wordt geïdentificeerd. Het was pas naar aanleiding van het proces-verbaal van 5 februari 2014 dat de verzoekende partijen voor het eerst kennis kregen van het bestaan van een tweede woongelegenheden, hetgeen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar trouwens bevestigde in zijn initieel verslag.

De verwerende partij baseert zich volgens de verzoekende partijen ten onrechte op de beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen van 15 december 2014 om te concluderen dat het gebruik van de schuur als woning niet strijdig is met de bepalingen van het RUP 'Klein Schrieken Bis'. Deze beschikking doet enkel uitspraak over het stakingsbevel van 4 februari 2014 en de bekrachtigingsbeslissing van 21 februari 2014. De beschikking stelt geenszins vast dat het gebruik van de woning vergund is of vergund geacht moet worden, en bovendien verschilt de bevoegdheid van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, zetelend zoals in kortgeding, die slechts een marginale controle op het stakingsbevel kan uitoefenen, manifest van de volheid van bevoegdheid die de verwerende partij geniet bij de toetsing van de vergunningsaanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften. De verwerende partij dient als derde geen rekening te houden met het eventuele gezag van gewijsde van de beschikking, die trouwens maar een *prima facie* beoordeling uitmaakt.

Het argument dat de eerste woning of hoeve niet bewoond is, heeft volgens de verzoekende partijen ook niet tot gevolg dat er maar sprake is van één woongelegenheden, namelijk de schuur. De hoeve is opgenomen in het vergunningenregister als woning en wordt aldus geacht vergund te zijn als woning. Hoewel de hoeve op dit moment misschien niet gebruikt wordt als woning, kan

dit op elk ogenblik wijzigen. Bovendien vereist de definitie van begrip 'woongelegenheid' niet dat er effectief, op elk moment, sprake moet zijn van bewoning.

De aanvraag is, door de creatie van een tweede woongelegenheid, dan ook strijdig met een bestemmingsvoorschrift van het RUP terwijl er conform artikel 4.4.1 VCRO niet kan worden afgeweken van bestemmingsvoorschriften.

In het tweede onderdeel van het middel stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag geweigerd dient te worden wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. Krachtens artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO worden de voorschriften van het RUP namelijk geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven, en in het eerste onderdeel van het eerste middel toonden de verzoekende partijen aan dat de aanvraag strijdig is met deze voorschriften van het RUP. De summiere vaststellingen van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, zetelend zoals in kortgeding, kunnen geen afdoende beoordeling vormen van de verenigbaarheid van het gebruik met de voorschriften van het RUP 'Klein Schrieken Bis' en met de goede ruimtelijke ordening.

Zelfs al zou er moeten worden vastgesteld dat het aangevraagde niet in strijd is met de voorschriften van het RUP 'Klein Schrieken Bis', dan nog moet er worden vastgesteld dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening niet afdoende beoordeelde.

Door namelijk te stellen dat het aantal woongelegenheden bekeken dient te worden op het ogenblik van de vergunningverlening, verschuift zij de beoordeling van het maximaal aantal toegelaten woningen van het planniveau naar het projectniveau. In dat geval dient er bij de beoordeling van de aanvraag nog nagegaan moet worden of het oprichten van een bijkomende woongelegenheid wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In de directe omgeving komen er volgens de verzoekende partijen geen percelen voor waar meer dan twee woongelegenheden opgericht zijn, en al zeker niet in de tweede bouwstrook. Dit blijkt overigens ook uit de vaststelling van de verwerende partij dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen. De conclusie dat de aanvraag (die bestaat uit het toelaten van meer dan één eengezinswoning op het perceel) niet afwijkt van het dominerende thema, snijdt volgens de verzoekende partijen dan ook geen hout.

De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 4.3.1, §1, b) en §2 VCRO, evenals de materiële motiveringsplicht aangezien er niet, laat staan op een afdoende en eenduidige wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, gezien de tegenstrijdige motivering. Doordat de bestreden beslissing geen afdoende en deugdelijke beoordeling bevat op grond waarvan de vergunning kon worden verleend, schendt de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen ook het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij voert geen verweer. De verzoekende partijen voegen niets wezenlijks toe in hun toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

Het is niet betwist dat het perceel volgens het gemeentelijk RUP "Klein Schrieken Bis", definitief goedgekeurd op 14 februari 2012, gelegen is in de zone voor tuinen TU2.

Artikel 11.2 van het RUP 'Klein Schrieken Bis' luidt als volgt:

"...

Bestemming

-Private tuin met bestaande hoeve en bijhorende bijgebouwen. Aan wonen complementaire functies worden toegelaten in de woning of in de woningbijgebouwen op voorwaarde dat deze niet-woonfunctie verenigbaar is met de woonomgeving. Functiewijzigingen zijn mogelijk conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

"...

-Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal.

Inrichting

Bestaande hoeve en bijgebouwen:

Bij de zone TU2 mag de bestaande bebouwing (hoeve en bijgebouwen) behouden blijven volgens onderstaande voorwaarden:

-Toegelaten werken:

-Onderhouds- en instandhoudingswerken, ook met betrekking tot de stabiliteit van de woning en eventuele bijgebouwen, zijn toegelaten. Instandhoudings- en onderhoudswerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen.

-Het verbouwen van de bestaande woning en eventuele bijgebouwen binnen het bestaande bouwvolume;

-Het herbouwen op dezelfde plaats van de bestaande woning en de bijgebouwen binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven. 'Herbouwen op dezelfde plaats' betekent dat het nieuwe gebouw geplaatst wordt op ten minste 3/4^{de} van de oppervlakte van de bestaande gebouwen, bij woningen wordt de bestaande woonoppervlakte bedoeld met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen; Bij herbouw van de bijgebouwen, moeten deze geplaatst worden binnen de zone TU2; voor bijgebouwen geldt dus dat ze op dezelfde plaats gebouwd moeten worden.

-Een uitbreiding van de bestaande woning is toegelaten op voorwaarde dat de uitbreiding, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ en de uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden.

-Afmetingen:

-De bestaande vergunde kroonlijsthoogte en de bestaande vergunde nokhoogte moeten als maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte gehanteerd worden.

-Welstand:...

...

Bijgebouwen en constructies:

-Plaatsing:

-Binnen een straal van 25 m rondom de woning zijn er schuilhokken voor dieren toegelaten.

-Bestaande vergunde bijgebouwen mogen behouden worden en ook verbouwd en herbouwd worden.

-Op minimum 3 m uit de perceelsgrenzen. Bestaande bijgebouwen, geplaatst op minder dan 3 m uit de perceelsgrenzen mogen behouden blijven maar bij herbouw moeten ze ook op tenminste 3 m uit de perceelsgrenzen worden geplaatst.

-Afmetingen:

-Buiten het behoud van de bestaande bijgebouwen worden onderstaande bijgebouwen en constructies bijkomend toegelaten:

-Binnen een straal van 25 m rondom de woning is er één houten schuilhok voor dieren toegelaten met een totale maximale oppervlakte van 20 m², een hoogte van maximaal 3 m en bestaande uit minstens één volledige open zijde.

-Wat betreft nieuwe tuinbergingen, wordt er uitsluitend één houten tuinhuisje toegelaten met een oppervlakte van minimum 12 m², en een bouwhoogte van maximum 3 m.”

...”

De toelichting bij de verordenende voorschriften stelt onder meer:

“ ...

Bestemming

Het betreft een bestaande tuin met een bestaande hoeve en bijhorende bijgebouwen.

...

Inrichting

Bebouwing

-Binnen de zone TU2 ligt een bestaande hoeve met bijgebouwen en omliggende tuin. Deze kan behouden blijven want heeft ruimtelijk, visueel of functioneel geen nadelen t.a.v. de omgeving.

...

Aanleg tuin bij de woning

-De gebouwen en de constructies binnen deze tuinzone, moeten beperkt blijven in schaal. Het groene karakter moet maximaal behouden blijven. De zone vormt namelijk een groene overgang tussen het binnengebied met recreatie-activiteiten en de eengezinswoningen aan de Meester Van Den Borchtstraat.

...”

2.

Op het grafisch plan bij het RUP zijn er in het totaal vier constructies op het perceel aangeduid als bebouwing. Op het plan van de feitelijke toestand staat de centraal gelegen constructie aangeduid als woning. Hier is een tweede constructie tegen aan gebouwd. De constructies ten noorden en ten zuiden van deze woning staan aangeduid als ‘schuur’. De aanvraag heeft betrekking op de ‘schuur’ die ten zuiden van de woning gelegen is op de perceelsgrens met het perceel nummer 59v.

3.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd moet worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

De bepalingen van RUO 'Klein Schrieken Bis' bevatten stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld door artikel 1.1.2, 13° VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO.

Uit deze bepalingen vloeit dan ook voort dat een stedenbouwkundige vergunning in principe moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de bepalingen van het RUP, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

4.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor de belanghebbende mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Vermits de Raad in de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, is de Raad slechts bevoegd om na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid correct heeft uitgeoefend met name of zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad kan in het kader van deze beoordeling slechts rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

5.

Nog afgezien van de vraag of het RUP toelaat dat bestaande niet-vergunde bijgebouwen als bijgebouw behouden en verbouwd kunnen worden, dient alleszins te worden vastgesteld dat de voorschriften van het RUP op het perceel slechts één woongegelegenheid toelaten.

Er is in de zone voor tuinen TU2 steeds sprake van een bestaande woning met bijgebouwen. In de toelichtingsnota bij het RUP, daterend van september 2011, wordt er gesteld dat de hoeve zelf in goede staat is en effectief bewoond wordt en dat de bijgebouwen verwaarloosd zijn. Uit de verklaringen van de aanvrager, die stelt dat de oorspronkelijke hoeve al jarenlang onbewoonbaar is maar dat het gerenoveerde bijgebouw sinds 2005-2006 bewoond wordt, blijkt dat het RUP mogelijk het gerenoveerde en bewoonde bijgebouw als oorspronkelijke hoeve heeft aanzien. Er blijkt in elk geval dat het RUP slechts uitgaat van één woongegelegenheid. Dit wordt ook bevestigd door het feit dat er op 4 februari 2014 een proces-verbaal wordt opgesteld met betrekking tot het omvormen van het bijgebouw tot tweede wooneenheid.

De bestreden beslissing stelt op dit punt dat er voor de beoordeling van “het bestaande aantal woongelegenheden” gekeken moet worden naar het moment van de aanvraag, waarbij de verwerende partij vaststelt dat het bijgebouw ingericht is als woning en dat de oorspronkelijke hoeveewoning niet bewoond is. Zij besluit dan ook dat het niet blijkt dat *“het aantal woongelegenheden –zelfs aangenomen dat het er maar één was op het ogenblik van inwerkingtreding van het RUP en dat relevant zou zijn- wordt vermeerderd.”*

Deze motivering kan niet aanvaard worden. Zelfs indien de oorspronkelijke hoeveewoning op dit moment niet bewoond wordt, neemt dit niet weg dat deze constructie een “woongelegenheid” is die trouwens ook als vergund geachte woning in het vergunningenregister werd opgenomen. De aanvrager geeft bovendien zelf te kennen dat het haar uitdrukkelijke bedoeling is om de hoeveewoning te restaureren en opnieuw te bewonen. Door het bijgebouw om te vormen tot een woning wordt er dus in elk geval een tweede woongelegenheid gecreëerd, en is het aantal woongelegenheden in elk geval groter dan het “bestaande aantal” voorzien in het RUP.

De verwerende partij heeft dan ook niet op goede gronden geoordeeld dat het aantal woongelegenheden niet wordt vermeerderd.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 oktober 2015, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de verbouwing van een bijgebouw tot een wooneenheid op een perceel gelegen te 2220 Heist-Op-Den-Berg, Meester Van de Borghstraat 21 en met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummer 61E.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 augustus 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Tariq PELS

Pieter Jan VERVOORT