

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1198
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0865-A

Verzoekende partij	de heer André Leonard SYMONS vertegenwoordigd door advocaten Johan VOET en Johan BOSSCHAERTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Blarenberglaan 4/302.
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Michel VAN DIEVOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkommende partij	de heer Jan POELMANS vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst van 30 september 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen en herbouwen van een hoeve met bijgebouwen op het perceel gelegen te Zemst, Vennestraat 71, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 37K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 17 april 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 november 2018.

Advocaat Frederik DE WINNE, die *loco* advocaat Johan VOET voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Michel VAN DIEVOET, die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Justine TETTEROO, die *loco* advocaat Veerle VEKEMAN voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

III. FEITEN

1.

Op 3 november 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van het verbouwen van een woning aan de Zennestraat 71. Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 maart 1977, in agrarisch gebied.

Op 4 maart 2010 beslist de verwerende partij om het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de vergunningsbeslissing van 3 november 2009 in te willigen en een regularisatievergunning te weigeren.

Op beroep van de tussenkomende partij wordt de vergunningsbeslissing van 4 maart 2010 van de verwerende partij met het arrest met nummer A/2012/0112 van 27 maart 2012 vernietigd.

In de hernomen beroepsprocedure beslist de verwerende partij op 7 juni 2012 om het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de vergunningsbeslissing van 3 november 2009 onontvankelijk te verklaren.

2.

Op 27 november 2012 wordt ten laste van de tussenkomende partij de staking van werkzaamheden bevolen wegens het uitvoeren van werken in strijd met de stedenbouwkundige vergunning van 3 november 2009. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigt de stilleging op 28 november 2012.

3.

Op 7 maart 2013 beslist de verwerende partij om goedkeuring te verlenen aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 014 'Zonevreemde woningen', definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zemst van 21 juni 2012 (vervolgens: het gemeentelijk RUP).

4.

Op 16 juli 2013 dient de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en herbouwen van de betrokken hoeve met bijgebouwen.

Het perceel ligt volgens het gemeentelijk RUP in de zone 'westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten (overdruk)'.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 29 juli 2013 tot en met 27 augustus 2013 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst verleent op 30 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 27 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 17 januari 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het advies luidt:

“ ...

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *de verordenende bepalingen van het gemeentelijk RUP14 Zonevrije woningen zijn niet van toepassing in het voorliggend geval aangezien er hier geen sprake meer is van een 'bestaande' zonevrije woning;*
- *aangezien aan de gestelde voorwaarden van artikel 4.4.20. voldaan is kunnen de klassieke basisrechten geldend voor bestaande zonevrije constructies ook toegepast worden voor de betrokken afgebroken zonevrije woning;*
- *de voorliggende aanvraag tot herbouw van de zonevrije woning voldoet aan de algemene toepassingsvoorwaarden maar niet aan de specifieke voorwaarden die opgelegd worden bij de basisrechten voor zonevrije constructies;*
- *met een bouwvolume van 1681m³ wordt het maximaal toegelaten bouwvolume van 1000m³ bij herbouw van een woning ruimschoots overschreden;*
- *overeenkomstig de definitie van bouwvolume (artikel 4.1.1.) dient hier het volume van de oorspronkelijke schuur wel degelijk meegeteld te worden bij het bouwvolume, omwille van de residentiële functies van deze ruimte en de rechtstreekse link met het woongedeelte;*
- *de werken aan het vrijstaand bijgebouw worden voorgesteld als een verbouwing van een bestaande bergschuur, doch het gaat in feite om een wederrechtelijk in opbouw zijnde constructie; de voorliggende aanvraag kan niet als regularisatie van deze constructie opgevat worden wegens een gebrek aan informatie.*

...”

Na de hoorzitting van 30 januari 2014 beslist de verwerende partij op 6 februari 2014 om het beroep van de verzoekende partij niet in te willigen en aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Historiek

(...)

- *op 25 oktober 2005 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de hoeve. Het officiële begin van de werkzaamheden dateert van 29 mei 2006. Op 16 maart 2009 werden de werken stilgelegd wegens het uitvoeren van werken zonder vergunning (vermits de werken pas recent werden aangevat is er duidelijk een verval van*

voormelde stedenbouwkundige vergunning) en bijkomend het niet naleven van de destijds vergunde plannen;

- op 3 november 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de verbouwing van de woning. Het beroep hiertegen van een derde werd door de deputatie op 4 maart 2010 onvankelijk verklaard, de aanvraag werd geweigerd (...). Op 27 maart 2012 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen deze beslissing van de deputatie vernietigd omdat niet voldaan is aan de verplichting voor de beroepsindiener om het beroepschrift zelf ter kennis te brengen aan de aanvrager. Om die reden werd op 7 juni 2012 door de deputatie beslist om het beroep onontvankelijk te verklaren;
- op 27 november 2012 werd bij proces-verbaal vastgesteld dat de goedgekeurde plannen van 3 november 2009 niet werden nageleefd, in die zin dat het linker gedeelte van de voorgevel werd afgebroken en vervangen door een nieuwe gevel in snelbouwsteen, en dat er nog steeds geen regularisatieaanvraag is ingediend inzake het geverbaliseerd bijgebouw. De werken werden stilgelegd en bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur;

(...)

Beoordeling

(...)

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het uitvoeren van werken aan een louter residentiële woning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het goed is daarnaast gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 14 Zonevreemde woningen, goedgekeurd door de deputatie op 7 maart 2013. Het betrokken perceel is gelegen binnen de zone 'Het westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten' (artikel 2), die als een overdruk boven de oorspronkelijke gewestplanbestemming is voorzien. De deputatie is, net als het college van burgemeester en schepenen, van mening dat dit RUP van toepassing is in het voorliggend geval. Op het moment van de inwerkingtreding van dit RUP, dit is maart 2013, was de toestand op het betrokken perceel een stilgelegde werf. Door de reeds uitgevoerde werken zijn er op dit moment grote delen van de oorspronkelijke bebouwing verdwenen, doch de oorspronkelijke woning was initieel, dit is voor de start van alle werken, een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte woning. De aanvrager beschikte daarnaast op het moment van de inwerkingtreding van het RUP over een geldige niet-vervallen vergunning, met name de stedenbouwkundige vergunning van 3 november 2009 voor het regulariseren van de verbouwing van de woning, die pas na de beslissing van de deputatie van 7 juni 2012 uitvoerbaar is geworden (zie historiek), doch kon die niet meer uitvoeren ten gevolge van de stillegging van de werken na het proces-verbaal van 27 november 2012. Om die reden wordt teruggesproken naar de vergunde toestand van 2009, onder andere voor het referentievolume, waarvan sprake in het RUP.

c) De aanvraag wordt omschreven als een combinatie van de herbouw van het woongedeelte en de verbouwing van de aanpalende schuur. Aangezien de schuur mee deel uitmaakt van het bouwvolume van de woning kan deze beoogde opsplitsing van enerzijds de herbouw van het woongedeelte en anderzijds het verbouwen van de schuur niet aanvaard worden. Voor de classificatie als herbouw dan wel verbouwing van de zonevreemde woning dient het geheel van de oorspronkelijke hoeve woning en de aansluitende schuur bekeken te worden. Aangezien reeds meer dan 40% van alle buitenmuren werd afgebroken en het restant van de voorgevel volgens de voorliggende

plannen ook nog afgebroken zou worden, is deze aanvraag te beschouwen als een herbouw van de woning.

d) Herbouw van een woning binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats is volgens artikel 2.1.1 van het RUP14 Zonevrije woningen mogelijk. De beperking van het maximaal volume tot 1.000m³ bij een herbouw, zoals voorzien in artikel 4.4.13. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is niet opgenomen in het RUP. Ook woningen met een groter referentievolume kunnen dus binnen dat groter volume herbouwd worden. Met de stedenbouwkundige vergunning van 3 november 2009 werd een totaal volume (woning + schuur) van 1.682m³ vergund, dit wordt als het referentievolume voor deze aanvraag beschouwd. Het voorliggend ontwerp voorziet een totaalvolume (woning + schuur) van 1.681m³, het referentievolume wordt met andere woorden niet overschreden. De aanvraag tot herbouw van de woning voldoet aan de geldende voorschriften van het RUP14 Zonevrije woningen.

e) De wijzigingen ten opzichte van de in 2009 vergunde plannen hebben daarnaast een erg beperkte ruimtelijke impact. Er worden voornamelijk enkele interne wijzigingen doorgevoerd, en een aantal wijzigingen aan de gevelopeningen in functie van deze indeling. Daarnaast wordt de aanbouw van de keuken iets verkleind en worden er klassiekere zadeldaken voorzien in plaats van een wolfsdak. Deze 2 laatste aanpassingen leunen zelfs nog meer aan bij de oorspronkelijke uitstraling van de hoeve woning en zijn dan ook zeker aanvaardbaar.

f) Inzake de voorgestelde aanleg aan verharde oppervlakte, deze is eveneens in overeenstemming met de voorschriften van het RUP14 Zonevrije woningen, meer bepaald artikel 2.3.2. De beoogde nieuwe verhardingen, meer bepaald de inrit naar de schuur met een beperkte manoeuvreerruimte, het pad rondom de woning en het terras achteraan, zijn qua oppervlakte niet overdreven en vallen binnen de in het RUP gedefinieerde zone voor tuinen en aanhorigheden.

g) Wat ten slotte het vrijstaand bijgebouw betreft, dit komt niet in aanmerking voor een vergunning. In het voorliggend dossier wordt dit bijgebouw omschreven als een bestaande te verbouwen, bergschuur. In de verklarende nota staat dat de oude vrijstaande schuur momenteel in verbouwde toestand is. De gevels zouden vernieuwd worden, onder het bestaand rode pannendak, het oorspronkelijk houten gebinte zou volgens de nota behouden blijven.

Dit strookt geenszins met de werkelijkheid. Reeds in het proces-verbaal van 16 maart 2009 werd namelijk vastgesteld dat het bijgebouw achteraan volledig vernieuwd werd en dat het heropmetsen van het bijgebouw niet voorzien was volgens de vergunning van 2005. In de vergunning van 3 november 2009 werd door de gemeente zelfs expliciet als voorwaarde gesteld dat voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken aan het bijgebouw binnen een periode van 3 maanden na de vergunningsdatum van voorliggend dossier, een regularisatiedossier diende te worden ingediend. In het proces-verbaal van 28 november 2012 werd vastgesteld dat deze regularisatieaanvraag nog niet is ingediend. Bijkomend kan de voorliggende aanvraag niet als een regularisatie-aanvraag beschouwd worden aangezien er wordt uitgegaan van een bestaande (vergunde?) toestand die verbouwd zou worden. Het dossier bevat geen enkel gegeven over de oorspronkelijke toestand van het bijgebouw, noch met betrekking tot de inplanting als het gabarit, de omvang of de afwerking.

h) In bijkomende orde voldoet het beoogde bijgebouw, als nieuwbouw, niet aan de geldende voorschriften van het RUP14 Zonevrije woningen. Zo wordt het maximaal toegelaten volume van 120m³ als uitbreidingsmogelijkheid voor de losstaande bijgebouwen (artikel 2.1.2.2) met het beoogde volume van 320m³ ruimschoots overschreden. Daarnaast is in artikel 2.1.4 bepaald dat het losstaand bijgebouw een maximale hoogte mag hebben van 5.00m. De aanvraag voorziet echter een bijgebouw met een nokhoogte van 6.00m. Ten slotte is het volgens artikel 2.3.2 verboden om buiten de zone voor tuinen en verhardingen bij geïsoleerde woningen losstaande bijgebouwen te bouwen, waarbij deze zone begrensd wordt onder meer op max. 20.00m ten opzichte van de achtergevel. Het betrokken bijgebouw reikt evenwel tot op 23.00m vanaf de achtergevel van de woning, met andere woorden buiten de vastgelegde zone voor tuinen en aanhorigheden.

i) Uit bovengaan overwegingen blijkt dat de voorliggende aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning, met uitzondering van het vrijstaand bijgebouw. De voorwaarden zoals geformuleerd bij de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 september 2013 kunnen onderschreven worden, behalve deze met betrekking tot de vloerpeil van de woning. In deze voorwaarde wordt namelijk verwezen naar de boordsteen en het peil van de as van de weg, waarmee de Vennestraat wordt bedoeld. Deze gemeenteweg ligt evenwel ca. 500m van het betrokken perceel, en met een hoogteverschil tussen de weg en het betrokken perceel. Het is dan ook beter om de vloerpeil te laten refereren aan het omliggend bestaand maaiveld in plaats van het peil van de Vennestraat. De voorwaarde zal dan ook in die zin aangepast worden. Een bijkomende voorwaarde met betrekking tot de erfdienstbare weg zal aan de vergunning verbonden worden, met name het herstel hiervan na de werf in zijn oorspronkelijke staat. Ook met betrekking tot het waterbeheer zal een extra voorwaarde opgelegd worden, zoals bepaald in artikel 0.6 van het RUP14 Zonevrije woningen.

...

5.

Met het arrest van 20 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0450 wordt, op beroep van de verzoekende partij, de vergunningsbeslissing van 6 februari 2014 vernietigd.

6.

Met het oog op een herstelbeslissing van de verwerende partij adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag van 24 april 2017 om aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“...

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het uitvoeren van werken aan een louter residentiële woning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het goed is daarnaast gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP14 Zonevrije woningen, goedgekeurd door de deputatie op 7 maart 2013. Het betrokken perceel is gelegen binnen de zone 'Het westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten' (artikel 2), die als een overdruk boven de oorspronkelijke gewestplanbestemming is voorzien.

c) Bij de eerste beoordeling van deze aanvraag was de deputatie van mening dat het RUP wel van toepassing is in het voorliggend geval, en dit op basis van de volgende motivering:

"Op het moment van de inwerkingtreding van dit RUP, dit is maart 2013, was de toestand op het betrokken perceel een stilgelegde werf. Door de reeds uitgevoerde werken zijn er op dit moment grote delen van de oorspronkelijke bebouwing verdwenen, doch de oorspronkelijke woning was initieel, dit is voor de start van alle werken, een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte woning. De aanvrager beschikte daarnaast op het moment van de inwerkingtreding van het RUP over een geldige niet-vervallen vergunning, met name de stedenbouwkundige vergunning van 3 november 2009 voor het regulariseren van de verbouwing van de woning, die pas na de beslissing van de deputatie van 7 juni 2012 uitvoerbaar is geworden (zie historiek), doch kon die niet meer uitvoeren ten gevolge van de stillegging van de werken na het proces-verbaal van 27 november 2012. Om die reden wordt teruggerepen naar de vergunde toestand van 2009, onder andere voor het referentievolume, waarvan sprake in het RUP."

In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 20 december 2016 wordt evenwel letterlijk gesteld dat de deputatie hiermee het toepassingsgebied van het RUP, zoals afgebakend in artikel 0.1 en 0.10, miskent. Onder punt 2 van de beoordeling door de Raad wordt tevens gesteld dat uit het geciteerde artikel 0.1 en artikel 0.10 volgt dat het fysisch bestaan van een woning op het tijdstip van de inwerkingtreding zelf een voorwaarde is voor de toepasselijkheid van het RUP en dat het niet volstaat dat de woning op enig moment vóór de inwerkingtreding van het RUP bestond.

Er kan dan ook op basis van deze uitspraken door de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet anders geoordeeld worden dat de verordenende bepalingen van het RUP in het voorliggend geval niet van toepassing kunnen zijn, aangezien er geen sprake meer was van een bestaande woning op het tijdstip waarop het RUP in werking is getreden. De oorspronkelijke hoeve woning is namelijk al sinds 2009 grotendeels afgebroken en op het tijdstip waarop het RUP in werking is getreden was de bouwplaats een stilgelegde werf waarbij door de reeds uitgevoerde werken grote delen van de oorspronkelijke bebouwing verdwenen was.

De aanvrager merkt in een bijkomende nota naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen op dat artikel 0.1 van het betrokken RUP nog een tweede toepassingsgebied omvat, meer bepaald de bestaande huiskavels, gelegen buiten de gebieden die volgens de grondkleur bestemd zijn als woonzone. Met huiskavel wordt volgens de toelichting bij dit voorschrift een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond bedoeld waarop een woning gelegen is en dat samen met die woning een ononderbroken ruimtelijk geheel vormt. De aanwezigheid van een woning is hierbij dus nog steeds een vereiste. Alle percelen waarop ooit een woning heeft gestaan maar die ondertussen minstens gedeeltelijk is afgebroken als bestaande huiskavels beschouwen is een te ruime interpretatie van de aanvrager. In dat geval zou het tweede toepassingsgebied met betrekking tot de bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde woningen, zelfs geheel overbodig zijn. Dit onderdeel van het toepassingsgebied inzake de huiskavel is veeleer bedoeld voor bepalingen inzake de woningbijgebouwen en aanhorigheden en voor de bepalingen inzake terreininrichting.

d) Aangezien in dit specifiek geval het RUP niet van toepassing is kan dus enkel rekening gehouden worden met de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals voorzien in afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.). Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10. van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Het voldoen aan deze toepassingsvoorwaarden dient beoordeeld te worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de

vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging. In dit geval dateert de eerste vergunningsaanvraag voor de betrokken woning van 2005. In de beoordeling van deze aanvraag werd gesteld dat de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is. De basisrechten voor zonevreemde constructies kunnen hier dan ook toegepast worden voor de betrokken zonevreemde woning.

e) Naast de onderafdeling met betrekking tot het toepassingsgebied, de draagwijdte en algemene bepalingen (artikelen 4.4.10. en 4.4.11.) omvat de betrokken afdeling met de basisrechten voor zonevreemde constructies nog 3 andere onderafdelingen, meer bepaald onderafdeling 2 'Bestaande zonevreemde constructies' (artikelen 4.4.12. tot en met 4.4.19.), onderafdeling 3 'Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies' (artikel 4.4.20.) en onderafdeling 4 'Herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak' (artikelen 4.4.21. en 4.4.22.). De vraag welke onderafdeling van toepassing is op een aanvraag dient niet beantwoord te worden door zich te verplaatsen naar het tijdstip van het indienen van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of de vooravond van de afbraak, vernietiging of beschadiging van de constructie, maar wel op het ogenblik dat de betrokken aanvraag waarbij men toepassing wenst te maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies ter beoordeling voorligt.

Van de oorspronkelijke bebouwing is momenteel, op het moment van de tweede beoordeling van de voorliggende aanvraag, eigenlijk niets meer aanwezig. De oorspronkelijke hoeve woning is ondertussen samen met de aanpalende schuur afgebroken en herbouwd volgens de voorliggende plannen. Er kan op het moment van deze beoordeling niet gesteld worden dat het om een bestaande zonevreemde woning gaat, en dus dient in dit geval de onderafdeling met betrekking tot recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies (artikel 4.4.20.) toegepast te worden. Deze onderafdeling omvat een specifieke uitzondering op de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten 'bestaan' op het ogenblik van de vergunningsaanvraag vooraleer zij kunnen worden verbouwd, herbouwd of uitgebreid. In artikel 4.4.20. wordt namelijk bepaald dat de mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, van overeenkomstige toepassing zijn op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide volgende voorwaarden:

1. voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw;
2. de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Deze uitzonderingsmogelijkheid geldt wel niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden (met uitzondering van parkgebieden) en in recreatiegebieden.

In het voorliggend dossier werd op 3 november 2009 door het college van burgemeester en schepenen van Zemst een stedenbouwkundige vergunning verleend voor 'het regulariseren van een verbouwing aan een woning'. Deze vergunning werd pas uitvoerbaar na de beslissing van de deputatie van 7 juni 2012, waarbij het derdenberoep onontvankelijk werd verklaard (...). De vervaltermijnen zoals voorzien in artikel 4.6.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn dus pas vanaf dan beginnen te lopen. Aangezien aan de gestelde voorwaarden van artikel 4.4.20. voldaan is kunnen de klassieke basisrechten geldend voor bestaande zonevreemde constructies ook toegepast worden voor de betrokken reeds afgebroken zonevreemde woning.

f) Het herbouwen op dezelfde plaats van een zonevreemde woning wordt mogelijk gemaakt in artikel 4.4.13. Hierbij wordt specifiek opgelegd dat het aantal woongelegenheden beperkt moet blijven tot het bestaande aantal en dat het maximale volume van de herbouwde woning beperkt moet blijven tot 1000m³, als het bestaande bouwvolume meer dan 1000m³ bedraagt. Aan deze laatste voorwaarde is evenwel niet voldaan. Volgens de volumeberekening in het dossier bedraagt het te herbouwen woongedeelte van de hoeve 941m³. In dit volume voor het woongedeelte is het volume van de oorspronkelijke schuur en diens nieuwe aanbouw achteraan niet meegeteld. Dit stemt echter niet overeen met de definitie van bouwvolume in artikel 4.1.1. Het bouwvolume is namelijk het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van het aanpassingsdecreet wordt het begrip "fysisch aansluitende aanhorigheden" verder toegelicht. Enerzijds moeten de betrokken bijgebouwen fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw, hetgeen aparte en losstaande gebouwen uitsluit. Anderzijds moet het gaan om "aanhorigheden", dit wil zeggen dat de gebouwen dienstig moeten zijn voor de residentiële functie (buitentoilet, hobbyserre, bergplaats, garage,...).

In dit geval moet het volume van de schuur wel degelijk meegeteld worden bij het bouwvolume van de woning, omwille van de beoogde residentiële functies, met name stalling van wagens, opslagruimte en zolder. Er zijn ook 3 rechtstreekse verbindingen met deze ruimten vanuit het woongedeelte, met name vanuit de inkomhal, de zitruimte en de stookplaats op de verdieping. Bovendien is de nieuwe achtergevel volledig beglaasd wat er op wijst dat deze ruimte niet louter bestemd is als berging maar ook als verblijfsruimte kan aangewend worden. Het totaal bouwvolume na de beoogde werken komt dan ook op 1681m³ (uit volumeberekening van het dossier), hetgeen het maximaal toegelaten bouwvolume bij zonevreemde woningen ruimschoots overschrijdt.

g) Dat de schuur wel degelijk bij de woning als dusdanig hoort, kan bijkomend ook afgeleid worden uit de definiëring in artikel 4.4.13. §2 voor een herbouw 'op dezelfde plaats'. De nieuwe woning moet namelijk ten minste driekwart van de bestaande woonoppervlakte overlappen, waarbij deze bestaande woonoppervlakte zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw insluit als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

Aangezien de schuur zoals hierboven uiteengezet mee deel uitmaakt van het bouwvolume van de woning kan de in de aanvraag beoogde opsplitsing van enerzijds de herbouw van het woongedeelte en anderzijds het verbouwen van de schuur niet aanvaard worden. Voor de classificatie als herbouw dan wel verbouwing van de zonevreemde woning dient het geheel van de oorspronkelijke hoevewoning en de aansluitende schuur bekeken te worden. Bij de eerste beoordeling werd reeds geconcludeerd dat deze aanvraag beschouwd moest worden als een herbouw van de woning, de huidige toestand, na realisatie van de werken, bevestigt dit bijkomend.

h) Ten slotte komt het vrijstaand bijgebouw evenmin in aanmerking voor een vergunning. In het voorliggend dossier wordt dit bijgebouw omschreven als een bestaande te verbouwen bergschuur. In de verklarende nota staat dat de oude vrijstaande schuur momenteel in verbouwde toestand is. De gevels zouden vernieuwd worden, onder het bestaand rode pannendak, het oorspronkelijk houten gebinte zou volgens de nota behouden blijven.

Dit strookt geenszins met de werkelijkheid. Reeds in het proces-verbaal van 16 maart 2009 werd namelijk vastgesteld dat het bijgebouw achteraan volledig vernieuwd werd en dat het heropmetsen van het bijgebouw niet voorzien was volgens de vergunning van 2005. In de vergunning van 3 november 2009 werd door de gemeente zelfs expliciet als voorwaarde gesteld dat voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken aan het bijgebouw binnen een periode van 3 maanden na de vergunningsdatum van voorliggend dossier, een regularisatiedossier diende te worden ingediend. In het proces-verbaal van 28 november 2012 werd vastgesteld dat deze regularisatieaanvraag nog niet is ingediend. Bijkomend kan de voorliggende aanvraag niet als een regularisatie-aanvraag beschouwd worden aangezien er wordt uitgegaan van een bestaande (vergunde?) toestand die verbouwd zou worden. Het dossier bevat geen enkel gegeven over de oorspronkelijke toestand van het bijgebouw, noch met betrekking tot de inplanting als het gabarit, de omvang of de afwerking.

i) Uit bovengaande overwegingen blijkt dat de voorliggende aanvraag, zowel voor wat de woning betreft als het vrijstaand bijgebouw, niet voldoet aan de wettelijk voorziene basisrechten voor zonevreemde constructies. De aanvraag komt dan ook niet in aanmerking voor een vergunning.

...

Na de hoorzitting van 4 mei 2017 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het uitvoeren van werken aan een louter residentiële woning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het goed is daarnaast gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP14 Zonevreemde woningen, goedgekeurd door de deputatie op 7 maart 2013. Het betrokken perceel is gelegen binnen de zone 'Het westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten' (artikel 2), die als een overdruk boven de oorspronkelijke gewestplanbestemming is voorzien. Overeenkomstig artikel 0.1 van dit RUP zijn de verordenende bepalingen van toepassing op de bestaande huiskavels gelegen buiten de gebieden die volgens de grondkleur bestemd zijn als woonzone en op alle bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde woningen, inclusief de woningbijgebouwen en -aanhorigheden, op de bestaande huiskavel met als bijkomende voorwaarde dat de woonfunctie vergund of geacht vergund is.

De deputatie is, net als het college van burgemeester en schepenen, van mening dat dit RUP van toepassing is in het voorliggend geval. Op het moment van de inwerkingtreding van dit RUP, dit is maart 2013, was de toestand op het betrokken perceel een stilgelegde werf. Door de reeds uitgevoerde werken waren er op dat moment grote delen van de oorspronkelijke bebouwing verdwenen, doch de oorspronkelijke woning was initieel, dit is voor de start van alle werken, een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte woning. De aanvrager beschikte daarnaast op het moment van de inwerkingtreding van het RUP over een geldige niet-vervallen vergunning, met name de stedenbouwkundige vergunning van 3 november 2009 voor het regulariseren van de verbouwing van de woning, die pas na de beslissing van de deputatie van 7 juni 2012 uitvoerbaar is geworden (zie historiek), doch kon die niet meer uitvoeren ten gevolge van de stillegging van de werken

na het proces-verbaal van 27 november 2012. Om die reden wordt teruggegrepen naar de vergunde toestand van 2009, onder andere voor het referentievolume, waarvan sprake in het RUP (artikel 0.10).

In verband met het toepassen van het RUP dient ook verwezen te worden naar de basisrechten met betrekking tot recent afgebroken woningen zoals opgenomen in artikel 4.4.20. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze onderafdeling omvat een specifieke uitzondering op de voorwaarde dat zonevrije constructies moeten 'bestaan' op het ogenblik van de vergunningsaanvraag vooraleer zij kunnen worden verbouwd, herbouwd of uitgebreid. Dit artikel bepaalt namelijk dat de mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, van overeenkomstige toepassing zijn op zonevrije woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide volgende voorwaarden:

1. voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw;
2. de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Deze uitzonderingsmogelijkheid geldt wel niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden (met uitzondering van parkgebieden) en in recreatiegebieden.

Zoals hierboven reeds aangehaald is de stedenbouwkundige vergunning van 3 november 2009 pas uitvoerbaar geworden na de beslissing van de deputatie van 7 juni 2012, waarbij het derdenberoep onontvankelijk werd verklaard. Dit maakt dat de vervaltermijnen zoals voorzien in artikel 4.6.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening pas vanaf dan zijn beginnen te lopen. Aan de gestelde voorwaarden van artikel 4.4.20. is hier dan ook voldaan, zodat de klassieke basisrechten geldend voor bestaande zonevrije constructies ook toegepast zouden kunnen worden voor de op het moment van indienen van de voorliggende aanvraag reeds afgebroken zonevrije woning.

De woning van de aanvrager moet dus wel degelijk worden beschouwd als een bestaande, niet-verkrotte woning, ook in het kader van de toepassingsvoorwaarden van het betrokken RUP14 Zonevrije woningen. Dit RUP kan immers geen afbreuk doen aan de basisrechten die zijn ingeschreven in de VCRO, meer in het bijzonder in artikel 4.4.20. VCRO. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten enkel verfijnen of uitbreiden, zoals bijvoorbeeld is gebeurd met het referentievolume dat volgens het RUP14 meer mag bedragen dan 1000m³.

c) De aanvraag wordt omschreven als een combinatie van de herbouw van het woongedeelte en de verbouwing van de aanpalende schuur. Aangezien de schuur mee deel uitmaakt van het bouwvolume van de woning kan deze beoogde opsplitsing van enerzijds de herbouw van het woongedeelte en anderzijds het verbouwen van de schuur niet aanvaard worden. Voor de classificatie als herbouw dan wel verbouwing van de zonevrije woning dient het geheel van de oorspronkelijke hoeve woning en de aansluitende schuur bekeken te worden. Aangezien reeds meer dan 40% van alle buitenmuren werd afgebroken en het restant van de voorgevel volgens de voorliggende plannen ook nog afgebroken wordt, is deze aanvraag te beschouwen als een herbouw van de woning.

d) Herbouw van een woning binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats is volgens artikel 2.1.1 van het RUP14 Zonevrije woningen mogelijk. De beperking van het maximaal volume tot 1.000m³ bij een herbouw, zoals voorzien in artikel 4.4.13. van de

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is niet opgenomen in het RUP. Ook woningen met een groter referentievolume kunnen dus binnen dat groter volume herbouwd worden. Met de stedenbouwkundige vergunning van 3 november 2009 werd een totaal volume (woning + schuur) van 1.682m³ vergund, dit wordt als het referentievolume voor deze aanvraag beschouwd. Het voorliggend ontwerp voorziet een totaalvolume (woning + schuur) van 1.681m³, het referentievolume wordt met andere woorden niet overschreden. De aanvraag tot herbouw van de woning voldoet aan de geldende voorschriften van het RUP14 Zonevrije woningen.

e) De wijzigingen ten opzichte van de in 2009 vergunde plannen hebben daarnaast een erg beperkte ruimtelijke impact. Er worden voornamelijk enkele interne wijzigingen doorgevoerd, en een aantal wijzigingen aan de gevelopeningen in functie van deze indeling. Daarnaast wordt de aanbouw van de keuken iets verkleind en worden er klassiekere zadeldaken voorzien in plaats van een wolfsdak. Deze 2 laatste aanpassingen leunen zelfs nog meer aan bij de oorspronkelijke uitstraling van de hoeve woning en zijn dan ook zeker aanvaardbaar.

f) Inzake de voorgestelde aanleg aan verharde oppervlakte, deze is eveneens in overeenstemming met de voorschriften van het RUP14 Zonevrije woningen, meer bepaald artikel 2.3.2. De beoogde nieuwe verhardingen, meer bepaald de inrit naar de schuur met een beperkte manoeuvreerruimte, het pad rondom de woning en het terras achteraan, zijn qua oppervlakte niet overdreven en vallen binnen de in het RUP gedefinieerde zone voor tuinen en aanhorigheden.

g) Wat ten slotte het vrijstaand bijgebouw betreft, dit komt niet in aanmerking voor een vergunning. In het voorliggend dossier wordt dit bijgebouw omschreven als een bestaande te verbouwen bergschuur. In de verklarende nota staat dat de oude vrijstaande schuur momenteel in verbouwde toestand is. De gevels zouden vernieuwd worden, onder het bestaand rode pannendak, het oorspronkelijk houten gebinte zou volgens de nota behouden blijven.

Dit strookt geenszins met de werkelijkheid. Reeds in het proces-verbaal van 16 maart 2009 werd namelijk vastgesteld dat het bijgebouw achteraan volledig vernieuwd werd en dat het heropmeten van het bijgebouw niet voorzien was volgens de vergunning van 2005. In de vergunning van 3 november 2009 werd door de gemeente zelfs expliciet als voorwaarde gesteld dat voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken aan het bijgebouw binnen een periode van 3 maanden na de vergunningsdatum van voorliggend dossier, een regularisatiedossier diende te worden ingediend. In het proces-verbaal van 28 november 2012 werd vastgesteld dat deze regularisatieaanvraag nog niet is ingediend. Bijkomend kan de voorliggende aanvraag niet als een regularisatie-aanvraag beschouwd worden aangezien er wordt uitgegaan van een bestaande (vergunde?) toestand die verbouwd zou worden. Het dossier bevat geen enkel gegeven over de oorspronkelijke toestand van het bijgebouw, noch met betrekking tot de inplanting als het gabarit, de omvang of de afwerking.

h) In bijkomende orde voldoet het beoogde bijgebouw, als nieuwbouw, niet aan de geldende voorschriften van het RUP14 Zonevrije woningen. Zo wordt het maximaal toegelaten volume van 120m³ als uitbreidingsmogelijkheid voor de losstaande bijgebouwen (artikel 2.1.2.2) met het beoogde volume van 320m³ ruimschoots overschreden. Daarnaast is in artikel 2.1.4 bepaald dat het losstaand bijgebouw een maximale hoogte mag hebben van 5.00m. De aanvraag voorziet echter een bijgebouw met een nokhoogte van 6.00m. Ten slotte is het volgens artikel 2.3.2 verboden om buiten de zone voor tuinen en

verhardingen bij geïsoleerde woningen losstaande bijgebouwen te bouwen, waarbij deze zone begrensd wordt onder meer op max. 20.00m ten opzichte van de achtergevel. Het betrokken bijgebouw reikt evenwel tot op 23.00m vanaf de achtergevel van de woning, met andere woorden buiten de vastgelegde zone voor tuinen en aanhorigheden.

i) Uit bovengaaende overwegingen blijkt dat de voorliggende aanvraag in aanmerking komt voor een vergunning, met uitzondering van het vrijstaand bijgebouw. De voorwaarden zoals geformuleerd bij de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 30 september 2013 kunnen onderschreven worden, behalve deze met betrekking tot de vloerpas van de woning. In deze voorwaarde wordt namelijk verwezen naar de boordsteen en het peil van de as van de weg, waarmee de Vennestraat wordt bedoeld. Deze gemeenteweg ligt evenwel ca. 500m van het betrokken perceel, en met een hoogteverschil tussen de weg en het betrokken perceel. Het is dan ook beter om de vloerpas te laten refereren aan het omliggend bestaand maaiveld in plaats van het peil van de Vennestraat. De voorwaarde zal dan ook in die zin aangepast worden. Een bijkomende voorwaarde met betrekking tot de erfdienstbare weg zal aan de vergunning verbonden worden, met name het herstel hiervan na de werf in zijn oorspronkelijke staat. Ook met betrekking tot het waterbeheer zal een extra voorwaarde opgelegd worden, zoals bepaald in artikel 0.6 van het RUP14 Zonevreemde woningen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

7.

In de loop van het rechtsgeding dat tot het vernietigingsarrest van 20 december 2016 geleid heeft, dient de tussenkomen de partij op 6 juni 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een gewijzigde aanvraag in tot herbouwen van de hoeve in kwestie.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst vergunt op 25 augustus 2014 de aanvraag.

Op 18 december 2014 beslist de verwerende partij om het beroep van de verzoekende partij tegen voormelde vergunningsbeslissing van 25 augustus 2014 niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen de partij te verlenen.

Met het arrest van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1168 wordt de vergunningsbeslissing van 18 december 2014, op beroep van de verzoekende partij, vernietigd.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang in het verzoekschrift als volgt:

“ ...

2.2.1. Arrest van Uw Raad dd. 20 december 2016

2.- Wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij heeft Uw raad al terecht zich uitgesproken over de ontvankelijkheid van het eerste verzoekschrift in haar arrest van 20 december 2016 nr. A/1617/0450.

Hierin overwoog Uw Raad in duidelijke bewoordingen als volgt (...):

(...)

Verzoekende partij is dan ook alleen al op basis van deze vaststellingen van mening dat hij ook voor huidig verzoekschrift over hetzelfde supra geschetste belang beschikt.

Infra wordt dan ook slechts geheel ten overvloede nogmaals gewezen op de concrete omstandigheden en hinder en nadelen die van verzoekende partij een belanghebbende maken.

2.2.2. Wat betreft de met eeuwige erfdienstbaarheid behepte weg en de voertuigbewegingen

3.- Verzoekende partij wijst er op dat het geenszins vereist is om concreet een inschatting van de hinder te doen. Het volstaat namelijk al dat er een terechte vrees is, dat een bepaalde hinder zich zal manifesteren.

Het gebruik van de niet-uitgeruste erfdienstbare weg pal naast de woning van verzoekende partij, zal ontegensprekelijk hinder en nadeel kunnen veroorzaken voor de verzoekende partij zodat zij belang heeft bij het instellen van onderhavig verzoek tot nietigverklaring bij Uw Raad.

Inderdaad, de desbetreffende landweg staat in rechtstreeks verband met de zonevreemde woning nu deze weg de enige toegang tot de woning vormt en bijgevolg veelvuldig gebruikt zal worden door iedereen die de woning wenst te bereiken of verlaten.

Het valt zelfs niet uit te sluiten dat bij zeer zwaar voertuigverkeer niet alleen de landweg zelf maar ook de stabiliteit van de aanpalende panden, zoals dat van verzoeker, in het gedrang komt.

4.- Tot slot wordt er ook op gewezen dat het enkele feit dat deze erfdienstbare landweg over het perceel van verzoeker loopt ten gunste van het perceel van de aanvrager en zowel gedurende minstens enige tijd een zwaar werfverkeer zal moeten ondergaan laar dat oo, bestemmingsverkeer zal blijven bestaan.

In het recente vergunningsbesluit dd. 18 december 2014 omtrent de alternatieve aanvraag, wordt door de deputatie omtrent de hinder en nadelen van de derde-belanghebbende (verzoeker) geoordeeld dat (STUK 10):

(...)

Het benutten van deze met eeuwige erfdienstbaarheid behepte landweg ten voordele van de residentiële villa heeft onmiskenbaar reële en onmiskenbare nadelen en hinderaspecten tot gevolg in hoofde van verzoekende partij.

Het wettelijk vereist belang wordt aldus voldoende aangetoond.

2.2.3. Visuele hinder

5.- Voorts is het ook zo dat het nieuwbouwwolume van 1681m³ een ernstige visuele hinder zal veroorzaken voor verzoekende partij en een aantasting van zijn leefomgeving, gekenmerkt door agrarisch- en natuurgebied zal impliceren.

Infra vindt u ter staving een luchtfoto gedateerd winter 2014 (bron: www.geopunt.be):

[...]

Gelet verzoekende partij vroeger uitkeek op een ongerept agrarisch en bosrijk gebied, staat het vast dat de bouw van een residentiële villa te midden van dit landschap hinder en nadelen veroorzaakt voor de verzoekende partij voor dewelke dit ongerept gebied dreigt verloren te gaan.

Dit is te meer gebleken uit de recentste toestand alwaar de hoeve volledig is opgebouwd en inderdaad het open landschap visueel hindert.

Verzoekende partij beschikt dan ook over het vereiste belang bij deze procedure.

2.2.4. Arrest van Uw Raad dd. 27 maart 2012

6.- Tot slot wenst verzoekende partij nog te wijzen op de reeds eerder voor Uw Raad gevoerde procedure gekend onder rolnummer 2010/0349/A2/0326 die eveneens het betrokken bouwperceel tot voorwerp had, doch meer specifiek het besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant van 4 maart 2010 tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning tot verbouwing van de hoeve.

In deze procedure was de heer Poelmans de verzoekende partij en de heer Symons de tussenkomende partij.

Bij beschikking van 16 juli 2010 is eertijds door Uw Raad geoordeeld dat "uit de gegevens van de zaak blijkt dat de belangen van verzoekende partij tot tussenkomst kunnen worden beïnvloed door de oplossing die aan het ingestelde beroep tot vernietiging gegeven zou kunnen worden; dat de verzoekende partij tot tussenkomst kan worden aangemerkt als een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en dat bijgevolg toelating kan worden verleend om voor die belangen op te komen".

Toenmalig tussenkomende partij betreft de huidige verzoekende partij.

Inderdaad, de nietigverklaring van de bestreden beslissing zal de belangen van verzoeker gunstig beïnvloeden aangezien deze in dat geval alsnog mogelijk het ongerepte karakter van het gebied kan hersteld zien.

...

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij:

" ...

De verzoekende partij is van mening dat zij in voorliggend dossier over een voldoende belang beschikt om beroep te kunnen instellen tegen het vergunningsbesluit van 4 mei 2017.

Meer specifiek stoelt zij haar belang op de hinder die zij zal ondervinden ingevolge 1) het gebruik van de aarden weg/de erfdienstbaarheid langs en over de eigendom van

beroepsindiener naar de Vennestraat toe, en 2) de visuele hinder en verstoring van zijn open zicht ingevolge de realisatie van voornoemd nieuwbouwwolume.

Deze 'hinderaspecten' volstaan in casu evenwel niet, nu:

☐ *nopens de voertuigbewegingen van en naar de hoeve, niet kan ingezien worden hoe deze hinderlijk zouden kunnen zijn, gelet op het feit dat de hoeve louter residentieel zal ingevuld worden.*

Dat er terloops de bouwwerkzaamheden meer voertuigbewegingen van en naar de site gaan, mag in deze geen reden vormen om niet tot afgifte van de gevraagde vergunning te kunnen overgaan.

Immers, het betreft slechts een korte periode waarin men iets meer verkeer moet verdragen (voor realisatie van een particuliere verbouwing, het betreft geen bouw van een industrieel complex dat gepaard gaat met zware machines/kranen).

Verzoekende partij legt geen enkel concreet bewijs, noch een berekening/inschatting van het aantal te verwachten voertuigbewegingen neer, waaruit kan afgeleid worden dat de voertuigbewegingen naar en van de hoeve hinderlijk/overmatig zouden zijn (quod non).

Betrokken hoeve is bovendien in het verleden ook steeds bewoond geweest, in welk verband de bewoners steeds uitweg namen langs de woning van verzoekende partij (eeuwig durende erfdienstbaarheid - te voet en/of met een voertuig, voor mens en dier dat zich begeeft naar of komt van de hoeve en aanpalende percelen - gevestigd bij notariële akte, zie stuk 12).

Verzoekende partij was hiervan bovendien van in den beginne op de hoogte, nu de aanwezigheid van voornoemde dienstbare weg uitdrukkelijk opgenomen staat in haar eigen eigendomsakte (schenking, zie stuk 19).

Er kan niet ingezien hoe het gebruik van een erfdienstbare toegangsweg naar een woning, hinderlijk kan zijn, mede gelet op het feit dat op betrokken hoeve in het verleden steeds (landbouw)bedrijfsactiviteiten plaats gevonden, in welk verband mag aangenomen worden dat er meer verkeer van en naar de hoeve plaats vond dan hetgeen het geval is bij particuliere bewoning.

De afgifte van voorliggende vergunning betekent dan ook een verbetering voor verzoekende partij.

Van verzoekende partij mag verwacht worden dat zij de 'hinder' afkomstig van particuliere bewoning moet verdragen, mede gelet op het feit dat zij – net als tussenkomende partij – zonevreemd gelegen is.

Tussenkomende partij kan zich bovendien niet van de indruk ontdoen dat de hinder die verzoekende partij vreest, meer gericht is op het gebruik van de erfdienstbare wege, eerder dan op de hinder afkomstig van de bouwwerken zelf die voorwerp uitmaken van de aanvraag.

De wege langs waar de erfdienstbaarheid wordt genomen en langs waar de 'hinderlijke' voertuigbewegingen zullen plaats vinden, maakt in se geen voorwerp uit van voorliggende bouwaanvraag zodat men hier bezwaarlijk diens 'belang' kan op stoelen

Komt daarbij dat de heer Symons de facto het gebruik van de toegangsweg door de heer Poelmans letterlijk verhindert door het wegwerken/uitgraven van de toegangsweg (zie stuk 13 en 14 ...), in het kader waarvan hij recent veroordeeld werd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, zetelend in kortgeding, tot herstel van betrokken wegenis teneinde opnieuw toegang tot de hoeve te bieden.

De werkelijkheid overtreft hier de fictie ... het is onwezenlijk wat de heer Poelmans in deze allemaal te verduren krijgt ...

Voor zoveel als nodig, kan worden verwezen naar volgend arrest van uw Raad (Arrest nr A/2014/0512 dd. 29/06/2014):

(...)

Verzoekende partij maakt dan ook op geen enkele wijze aannemelijk dat zij hinder zal of kan ondervinden ingevolge de uitvoering van de bestreden vergunningsbeslissing (i.e. herbouwen van een hoevewoning), in tegendeel, zij beperkt zich louter tot theoretische veronderstellingen, noch licht zij toe waarop zij zich baseert om te stellen dat de door haar ingeschatte voertuigbewegingen (hoeveel?) – en die geen voorwerp van de aanvraag uitmaken, noch an sich (milieu)vergunningsplichting zijn - als hinderlijk moeten worden aanvaard.

☐ *Wat betreft de visuele hinder die de verzoekende partij meent te zullen moeten lijden ingevolge de realisatie van voorliggende vergunning, dient tot slot opgemerkt dat de woning van verzoekende partij zich op maar liefst een afstand van 500 m (!) van de hoeve van de heer Poelmans bevindt.*

Ter zake kan worden verwezen naar het bestreden besluit waarin het volgende staat vermeld (stuk 8):

(...)

Ook de notariële aankoopakte maakt hier uitdrukkelijk vermelding van (stuk 12).

Verzoekende partij maakt op geen enkele wijze concreet aannemelijk hoe zij visuele hinder kan ondervinden van een hoeve die op een afstand van 500 m van haar eigen woning, wordt gerenoveerd.

Er kan absoluut niet ingezien worden hoe de herbouw van een bestaande hoevewoning op een afstand van 500 m enige visuele hinder zou kunnen teweeg brengen.....

Meer zelfs, op de foto 's die verzoekende partij zelf voorlegt om haar 'visuele hinder' aan te tonen, valt de hoeve van de heer Poelmans zelfs niet te zien:

[...]

Ander fotomateriaal, noch simulaties worden voorgelegd om aan te tonen hoe de visuele hinder zich zal manifesteren (...).

Komt daarbij dat de oorspronkelijk hoeve een volume van 1.892 m³ omvatte, hetgeen na uitvoering van de werken wordt herleid tot 1.681 m³ en wat dus een volumevermindering inhoudt.

Verzoekende partij laat in dat verband bovendien na om aan te tonen, respectievelijk te verduidelijken welke werkzaamheden aan de hoeve precies tot visuele hinder aanleiding zullen (kunnen) geven, mede gelet op het feit dat voorliggende aanvraag slechts beperkte afwijkingen inhoudt t.o.v. de vergunning van 2009 (en waardoor nog meer aangesloten wordt bij de hoevestijl van weleer).

In casu kan dan ook niet anders besloten worden dan dat verzoekende partij evenmin de visuele hinder, respectievelijk de aantasting van haar leefomgeving aannemelijk maakt. Voor zoveel als nodig, kan in dat verband nog worden verwezen naar de vaste rechtspraak in dat verband:

(...)

Voorliggende vordering dient bijgevolg als onontvankelijk te worden afgewezen, dit wegens het ontbreken van het vereiste belang.

De enige echte beweegreden van verzoekende partij om voorliggende procedure te voeren, is gelegen in het feit dat zij reeds gedurende jaren - tevergeefs - tracht om betrokken hoeve aan te kopen van de heer Poelmans, hetgeen tevens uitdrukkelijk blijkt uit haar schrijven dd. 2017 en waarbij hijzelf – bij wijze van dreigement – aangeeft nooit te zullen stoppen tot wanneer hij eigenaar wordt van betrokken hoeve (stuk 17).

...”

3.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota dat de tussenkomende partij met haar exceptie voorbijgaat aan de beoordeling in het vernietigingsarrest van 20 december 2016 van de ontvankelijkheid van het toen ingestelde beroep. De tussenkomende partij voert geen nieuwe argumenten aan die ertoe nopen om anderszins te beslissen.

Beoordeling door de Raad

1.1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), in zijn toepasselijke versie, is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Een plausibel gemaakt risico op hinder of benadeling als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de bestreden vergunning volstaat.

Een nagenoeg gelijklopende exceptie van de tussenkomende partij werd in het vernietigingsarrest van 20 december 2016 op volgende gronden verworpen:

“ ...

De verzoekende partij koppelt haar belang als omwonende onder meer aan de vrijwaring voor verdere aantasting van het open en groen karakter van haar leefomgeving als gevolg van de bestreden beslissing. Zij visualiseert haar omgeving en het uitzicht dat zij op de bouwplaats heeft. Dat volstaat ter verantwoording van haar belang. De repliek van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij op vijfhonderd meter woont en geen visuele hinder kan ondergaan, wordt niet bijgetreden.

Dat de oorspronkelijke hoeve een groter volume (1.892 m³) had, doet niet anders besluiten, evenmin het argument dat de bestreden beslissing maar geringe afwijkingen vertoont van de stedenbouwkundige vergunning van 3 november 2009. Het is niet aan de tussenkomende partij om te oordelen of de verzoekende partij beter af is met de bestreden beslissing dan de vroegere toestand. Voorts is de tussenkomende partij slecht geplaatst om zich op de vergunning van 3 november 2009 te beroepen. De tussenkomende partij heeft zich niet aan die vergunning gehouden en kan die dus bezwaarlijk als maatstaf hanteren om de verzoekende partij het belang bij het beroep te ontfangen.

...”

Niets van wat de tussenkommende partij nog bijkomend aanvoert, doet van die beoordeling afzien.

1.2.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De vordering is tijdig en regelmatig ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 2.2.2, §1, vierde lid VCRO, artikel 4.3.1, §1, 1°, a en artikel 4.4.20 VCRO, de artikelen 0.1, 0.10 en 2.1.1 van het gemeentelijk RUP, *juncto* de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, alsook aan een schending van het gezag van gewijsde van arresten van de Raad.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

TOELICHTING BIJ HET EERSTE ONDERDEEL: Wat betreft de toepassing van het RUP 14 Zonevreemde Woningen

1.- Artikel 2.2.2. §1, al.4 VCRO bepaalt inzake ruimtelijke uitvoeringsplannen dat het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften verordenende kracht hebben.

Art. 4.3.1. §1, 1° a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Het perceel is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in een agrarisch gebied.

Daarnaast is het perceel eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP14 Zonevreemde woningen, goedgekeurd door de deputatie op 7 maart 2013 (...).

Het RUP legt een overdruk op het bestaande gewestplan. De betrokken percelen krijgen door deze overdruk bijkomende stedenbouwkundige voorschriften, de onderliggende bestemming volgens het gewestplan wordt door dit RUP niet opgeheven.

Volgens dit RUP is de woning van de heer Poelmans gelegen binnen de overdruk "het westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten" (artikel 2).

*Het toepassingsgebied van dit RUP wordt bepaald in artikel 0.1 van het RUP als:
(...)*

Het RUP beperkt haar toepassingsgebied dan ook uitdrukkelijk tot de bestaande en niet-verkrotte woningen.

2.- Ook in artikel 0.10 van het RUP betreffende de bepaling van het referentievolume wordt bepaald dat:

(...)

Opnieuw wordt hier duidelijk verwezen naar het volume dat aanwezig is voor de inwerkingtreding van het RUP.

De hele discussie draait bijgevolg opnieuw rond de interpretatie van het begrip 'bestaande en niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde en geacht vergunde woningen'.

3.- Het betrokken RUP is door de deputatie goedgekeurd op 7 maart 2013 en werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 8 mei 2013. Het RUP is dan ook in werking getreden op 23 mei 2013.

Op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP was er echter geen sprake meer van een bestaande en niet-verkrotte woning.

Immers, op 27 november 2012 werd de staking van de werken bevolen wegens het uitvoeren van werken in strijd met de vergunning van 3 november 2009. Op 28 november 2012 werd de stillegging van deze wederrechtelijke werken bekrachtigd.

Ter zake kan vooreerst worden verwezen naar het proces-verbaal van vaststelling van 9 januari 2013, opgemaakt door gerechtsdeurwaarder Van Meerbeek op vraag van verzoekende partij en waarin zeer uitgebreid de bestaande toestand van de woning werd weergegeven (STUK 7).

Uit voormeld stuk blijkt reeds zeer duidelijk dat doorheen de jaren, en voornamelijk door de eigen wederrechtelijke slopingswerken van de heer Poelmans, niet langer sprake is van een bestaande en niet-verkrotte woning.

De verwerende partij omschreef bovendien in diens eerste vergunningsbeslissing dd. 6 februari 2014 zélf de staat van de woning als volgt:

(...)

Deze staat stemt overeen met de staat waarin de woning en de bijgebouwen zich bevonden op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP.

Deze staat werd bereikt door wederrechtelijke onvergunde werken uitgevoerd door vergunningsaanvrager.

Gelet er geen sprake meer is van een bestaande en niet-verkrotte woning, kan het RUP¹⁴ Zonevreemde woningen dan ook geen toepassing vinden.

4.- In het andersluidend verslag van de PSA, opgemaakt in voorbereiding van de bestreden beslissing, wordt tot dezelfde conclusie gekomen:

(...)

5.- In de bestreden beslissing gaat verwerende partij echter volledig voorbij aan het toepassingsgebied van hogervermeld RUP en stelt zij opnieuw en woordelijk identiek als in diens eerste gunningsbeslissing dd. 6 februari 2014 dat:

(...)

Geheel ten onrechte beslist de verwerende partij opnieuw, en ook niet anders of beter gemotiveerd, om toepassing te maken van de vergunde en bestaande toestand in 2009 om onder meer het referentievolume te bepalen, daar waar artikel 0.10 van het RUP uitdrukkelijk bepaalt dat:

"Met de term 'volume' wordt steeds verwezen naar een bruto bouwvolume, aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP."

Uit al deze bepalingen volgt ook dat de termen 'hoofdzakelijk vergund' en 'bouwvolume' onlosmakelijk met elkaar gelieerd zijn aangezien voor het vaststellen van de hoofdzakelijk vergunde toestand van een woning steeds het aanwezige bouwvolume moet worden in acht genomen (hetgeen voor 90% moet vergund geacht zijn). Daarom kan het RUP 14 onmogelijk van toepassing zijn.

Het RUP 14 is namelijk in werking getreden op 23 mei 2013. De bestaande toestand van de woning op het moment van de inwerkingtreding van het RUP 14 werd reeds uitgebreid supra beschreven. Hieruit blijkt dat er allesbehalve sprake kan zijn van een bestaande, niet-verkrotte hoofdzakelijk vergunde constructie voor de inwerkingtreding van het RUP. Te meer nu de stedenbouwkundige vergunning uit 2009 niet werd gerespecteerd en wederrechtelijke onvergunde werken werden uitgevoerd die hebben geleid tot de quasi volledige afbraak van het pand!

6.- De bestreden beslissing miskent bijgevolg opnieuw voormeld materieel toepassingsgebied van het RUP14 Zonevreedde woningen zoals het ook al eerder afgelijnd is door Uw Raad in haar arrest van 20 december 2016.

Van een gebeurlijk vernietigingsarrest van de Raad wordt algemeen aangenomen dat zij gezag van gewijsde erga omnes geniet.

In dat verband moet er op worden gewezen dat de vernietiging van een bestuurshandeling door de Raad gezag van gewijsde erga omnes heeft, betekent dat ten aanzien van iedereen, zowel de betrokken overheid als derden die in het proces geen deel hadden, komt vast te staan dat de handeling heeft opgehouden te bestaan en geacht wordt nooit te hebben bestaan. Elke in het rechtsverkeer zal zich dienen te gedragen alsof de vernietigde beslissing nooit enige gelding, enig rechtseffect heeft gehad (...).

Het gezag blijft daarbij niet beperkt tot het dispositief van het arrest en dus tot de vernietiging maar strekt zich tevens uit tot de motieven die hieraan ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken tenminste in de mate die motieven betwistingen beslechten die typisch zijn voor die zaak (...).

Door de vernietiging van de beslissing rust op de vergunningverlenende overheid de rechtsplicht de door de Raad vastgestelde nietigheid te herstellen cq. terug uitspraak te doen met inachtnaam van het beschikkend en motiverend gedeelte van het tussengekomen annulatiearrest (...)

Ingevolge de vernietiging worden de partijen terug gesteld in de toestand vooraleer de vernietigde beslissing werd getroffen en dient de administratieve overheid de procedure te hernemen vanaf de fase waarin de gecensureerde tekortkoming werd gedaan (...).

In dit geval mag het duidelijk zijn dat aan de vernietigingsmotieven van Uw Raad door de besteden beslissing allerminst is tegemoetgekomen, voor de volledigheid andermaal het determinerend vernietigingsmotief:

"De verwerende partij vergunt niettemin de aanvraag omdat de oorspronkelijke woning, "voor de start van alle werken", bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was, de tussenkomen de partij op het tijdstip van de inwerkingtreding over de niet-vervallen vergunning van 3 november 2009 beschikte en die wegens de stillegging op 27 november 2012 niet meer kon uitvoeren.

Daarmee miskent de verwerende partij het toepassingsgebied van het RUP, zoals afgebakend in artikel 0.1 en artikel 0.10."

De beslissing van de deputatie is echter opnieuw identiek. Opnieuw wordt het toepassingsgebied van het RUP14 miskend. De bestreden beslissing is dan ook in strijd met het gezag van gewijsde erga omnes dat aan de arresten van Uw Raad kleefte.

7.- Gelet het aangevraagde bouwproject niet onder het toepassingsgebied van het RUP14 Zonevremde woningen valt, kan dan ook geen toepassing gemaakt worden van artikel 2.1.1. van het RUP dat het herbouwen van een bestaande woning toelaat binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats en dus ook voor een volume van meer dan 1.000m³.

Door deze beslissing gaat de verwerende partij schamtelos voorbij aan het vernietigingsarrest van Uw Raad alwaar net de bovenstaand geciteerde passage uit de beslissing van de deputatie werd gefileerd. Voorliggende quasi identieke beslissing getuigt dan ook van een uitermate onzorgvuldig bestuur.

Verzoekende partij maakt zich ook nog bijkomend en tot slot de bedenking dat in de interpretatie van de deputatie het artikel 4.4.20 VCRO volstrekt overbodig zou worden. Immers, een dergelijke bepaling komt niet voor in het RUP doch men oordeelt alsnog dat men kan teruggrijpen naar de vergunde toestand van november 2009!

In die redenering wordt het artikel 4.4.20 VCRO volledig overbodig aangezien ook zonder diens bestaan toepassing zou kunnen worden gemaakt van de basisrechten voor zonevremde constructies zolang men maar op één of ander moment een vergunning heeft voor een pand in een bepaalde toestand, ongeacht of men deze vergunning al dan niet regelmatig uitvoert en ongeacht de bouwfysische toestand van het pand op dat ogenblik!

In deze optiek schendt de bestreden beslissing ook de hier aangehaalde artikelen alsook materiële motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur, nu de beslissing niet gedragen wordt door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn. De materiële motiveringsplicht impliceert immers dat de motieven feitelijk juist en draagkrachtig zijn, d.i. de beslissing effectief kunnen dragen en verantwoorden, quod certe non in casu.

(...)

TOELICHTING BIJ HET TWEDE ONDERDEEL: Wat betreft de toepassing van artikel 4.2.20 VCRO

8.- Het artikel 4.4.20 VCRO luidt als volgt:

(...)

Noch de verzoekende partij, noch de PSA ontkennen dat aan de toepassingsvoorwaarden van dit artikel in principe is voldaan.

Echter wordt er vervolgens wel eenvoudig aan voorbijgegaan door de verwerende partij, dat wat betreft de onderhavige afgebroken zonevreemde woning, de mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, van overeenkomstige toepassing zijn.

Wat betreft een mogelijke herbouw stipuleert deze onderafdeling 2 het volgende:

(...)

Dit betekent logischerwijs dat de herbouw geen volume van meer dan 1000m³ kan en mag behelzen.

In casu wordt de herbouw van een zonevreemde woning gevisieerd met een gewezen bouwvolume van 1.892m³, dewelke na uitvoering van de werken nog steeds 1.681m³ zal bedragen.

Echter mag het gevisieerde bouwvolume bij herbouw van een zonevreemde woning dat een oorspronkelijk bouwvolume van meer dan 1.000m³ kent, de 1.000m³ niet overschrijden (artikel 4.4.20 juncto artikel 4.4.13 §1, 2° lid VCRO).

(...)

In casu wordt aan deze vereiste niet voldaan nu het volume de 1.000m³ ruimschoots overschrijdt waardoor een schending van artikel 4.4.20 VCRO voorligt.

In deze optiek schendt de bestreden beslissing dan ook andermaal de materiële motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur, nu de beslissing niet gedragen wordt door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn. De materiële motiveringsplicht impliceert immers dat de motieven feitelijk juist en draagkrachtig zijn, d.i. de beslissing effectief kunnen dragen en verantwoorden, quod certe non in casu.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

"...

1. In een eerste onderdeel argumenteert de verzoekende partij dat er geen sprake is van een "bestaande, niet-verkrotte woning" zodat de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 14 'Zonevreemde bedrijven' (verder: RUP14), meer in het bijzonder met betrekking tot het zogenaamde referentievolume, niet kunnen worden toegepast. Daarnaast schendt de bestreden beslissing op dit punt het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 20.12.2016, aldus de verzoekende partij.

Artikel 0.1 van het RUP14 bepaalt:

(...)

Artikel 0.10 van het RUP 14 bepaalt:

(...)

Deze voorwaarden, in het bijzonder deze opgenomen in artikel 0.1 (ij: "bestaande, niet-verkrotte, hoofzakelijk vergunde of geacht vergunde woningen"), zijn gelijkaardig aan de voorwaarden die waren opgenomen in artikel 145bis van het decreet van 18.05.1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (verder: DRO). Over deze voorwaarden wordt het volgende gesteld in de verantwoording bij het amendement nr. 7 (bij het voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende

de organisatie van de ruimtelijke ordening, en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996):

VERANTWOORDING

Dit artikel laat een nieuw artikel 145bis in het decreet van 18 mei 1999 inschrijven dat de bepalingen van de huidige (tijdelijke) overgangsmaatregel herneemt en wijzigt in een permanente regeling. Aldus wordt een vanuit rechtszekerheidsoogpunt onontbeerlijk en bijgevolg fundamenteel basisrecht in het decreet ingeschreven waardoor vergunde woningen, die gesitueerd in de ruimtelijke niet-kwetsbare gebieden en die niet in de geëigende zone volgens de gewestplannen werden ingekleurd, kunnen worden uitgebreid, verbouwd of zelfs herbouwd.

Het betreft een basisrecht, dat minimaal in de ruimtelijke uitvoeringsplannen moet worden overgenomen en op basis van de ruimtelijke afwegingen kan verrijkt of uitgebreid worden.

Deze regeling heeft geen betrekking op illegale woningen, maar op bestaande woningen, die werden opgericht met een geldige bouwvergunning of die geacht worden vergund te zijn, indien ze dateren van voor de wet op de stedenbouw van 1962, en waarvoor een minimum set van basisrechten wordt gecreëerd, die toelaat om deze woningen aan te passen, te verbouwen of te herbouwen. Een zonevreemde woning moet immers niet uitdoven of verdwijnen, ze wordt enkel onderworpen aan beperkingen. Indien deze basisrechten niet kunnen worden gegarandeerd, moet de overheid zijn verantwoordelijkheid nemen en een billijke schadeloosstelling voorzien (zie amendement nr. 11).

Met vergund of geacht vergund te zijn wordt bedoeld dat woningen of gebouwen, die kunnen aantonen dat ze beschikken over een stedenbouwkundige vergunning, zeker in aanmerking komen, zoals :

- *woningen of gebouwen, opgericht voor 29 maart 1962 ;*
- *woningen of gebouwen, opgericht met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962 ;*
- *woningen of gebouwen, waarvoor geen geldige vergunning kan worden voorgelegd, maar waarvan noch de gemeente, noch AROHM kunnen aantonen dat ze zijn opgericht in strijd met de geldende regelgeving.*

Dit houdt in dat ook woningen en gebouwen, die vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet volledig zijn vergund en deels zonder vergunning werden opgericht, uitgebreid of in gebruik gewijzigd, in aanmerking komen voor deze afwijkingsregeling.

Uiteraard kunnen enkel de vergunde of geacht vergunde onderdelen in rekening worden gebracht. Ook woningen of gebouwen, waarvoor de gevorderde herstelmaatregelen zijn uitgevoerd, komen in aanmerking voor zover de plaats in de oorspronkelijke toestand werd hersteld, het strijdige gebruik werd gestaakt en/of de bouw- of aanpassingswerken werden uitgevoerd.

Dit artikel creëert met andere woorden op ondubbelzinnige wijze een permanente basisrechtszekerheid voor eigenaars van zonevreemde woningen in niet-kwetsbare gebieden. Bovendien worden deze bepalingen op dusdanige wijze in het decreet ingeschreven dat ze een volwaardig onderdeel vormen met betrekking tot de

zonevreemde constructies. De gemeentelijke, provinciale of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten via een gebiedsgerichte en gebiedsspecifieke benadering verdere veijijningen aanbrengen.
Parl. St. VI. R. 2000-2001, nr. 720/2, 8-9.

Het betreft, aldus de indieners van het amendement, een "onontbeerlijk en bijgevolg fundamenteel basisrecht" voor (vergunde of vergund geachte) zonevreemde woningen die gesitueerd zijn in ruimtelijke niet-kwetsbare gebieden. Dit basisrecht moet volgens de indieners "minimaal in de ruimtelijke uitvoeringsplannen (...) worden overgenomen en [kan] op basis van de ruimtelijke afwegingen (...) verijnd of uitgebreid worden".

Met de inwerkingtreding van de VCRO werd aan deze basisregeling de volgende correctie aangebracht in artikel 4.4.20 VCRO:

(...)

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan geen afbreuk doen aan deze basisrechten die bij decreet zijn toegekend. Enkel op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw kan een uitvoeringsplan strengere voorschriften vaststellen.

(...)

In de redenering die de verzoekende partij ontwikkelt in het eerste onderdeel van het eerste middel wordt ten onrechte abstractie gemaakt van de basisrechten zoals vervat in artikel 4.4.20 VCRO. Er moet dan ook worden vastgesteld dat de verzoekende partij vertrekt van foutieve en/of onvolledige premissen.

Door rekening te houden met de vergunning van 03.11.2009 - die middels de beslissing van de deputatie van 07.06.2012 (stuk 22.d) uitvoerbare kracht heeft gekregen en die op het ogenblik van de aanvraag nog steeds geldig was - heeft de deputatie de regeling van artikel 4.4.20 VCRO op correcte wijze toegepast. De deputatie kon bijgevolg rekening houden met het bouwvolume van de woning voorafgaand aan de (gedeeltelijke) afbraak, namelijk minstens een volume van 1.682 m³. In de vergunning van 03.11.2009 is zelfs sprake van een volume voor verbouwing (j de oorspronkelijk hoeve) van 1.892 m³ (stuk 22.b, bladzijde 4).

De woning van de aanvrager moet dus wel degelijk worden beschouwd als een bestaande, niet-verkrotte woning, ook in het kader van de toepassingsvoorwaarden van het RUP14. Dit RUP kan immers geen afbreuk doen aan de basisrechten die zijn ingeschreven in de VCRO, meer in het bijzonder in artikel 4.4.20 VCRO. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten enkel verfijnen of uitbreiden, zoals bijvoorbeeld is gebeurd met het referentievolume dat volgens het RUP14 meer mag bedragen dan 1000 m³.

Dit standpunt is ingenomen door zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst, de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (zie hierover de e-mail van 29.01.2014 en het verslag van de overlegvergadering van 17.04.2013; stuk 19).

Aangezien het RUP14 op dit punt manifest strijdig is met de basisrechten voor zonevreemde woningen die zijn voorzien in de VCRO, kon de deputatie, gelet op de hogere rechtsnormen die voorzien zijn in het VCRO (basisrechten), voorbijgaan aan het feit dat - zoals ook vastgesteld in de arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen - de in het artikel 2.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP bepaalde mogelijkheid tot herbouwen een op het tijdstip van de inwerkingtreding van het RUP bestaande woning betreft. De deputatie heeft dit in de bestreden beslissing onder meer als volgt gemotiveerd:
(...)

Gelet op deze motivering, waarin uitdrukkelijk wordt verwezen naar artikel 4.4.20 VCRO en de wisselwerking tussen de hierin vervatte basisrechten en het RUP, moet worden vastgesteld dat er evenmin sprake is van enige schending van het gezag van gewijsde van de arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

(...)

2. In het tweede onderdeel van het eerste middel stelt de verzoekende partij dat uit een samenlezing van de artikelen 4.4.20 en 4.4.13, 5 1, tweede lid VCRO volgt dat het bouwvolume bij de herbouw van een zonevreemde woning het volume van 1.000 m³ niet mag overschrijden, terwijl er in onderhavige zaak sprake is van een herbouwde zonevreemde woning met een volume van 1.681 m³.

De verzoekende partij gaat met deze bewering voorbij aan wat is uiteengezet op bladzijde 9 onder het randnr. d van de bestreden beslissing:

(...)

Conform artikel 4.4.10, §2 VCRO kan een ruimtelijk uitvoeringsplan de basisrechten voor zonevreemde woningen aanvullen en uitbreiden.

Artikel 2.1.1 van het RUP¹⁴ bepaalt:

(...)

Deze bepaling wordt verder aangevuld door artikel 2.1.3 van het RUP¹⁴ dat bepaalt dat woningen met een referentievolume van meer dan 800 m³ mogen uitbreiden met 200 m³.

Uit deze bepalingen volgt dat de litigieuze zonevreemde woning in geval van herbouw niet alleen binnen het bestaande volume (1.682 m³) moet blijven, maar haar referentievolume zelfs mag uitbreiden met 200m³. Het vooropgestelde project heeft een volume van 1.681 m³ zodat voldaan is aan de voormelde bepalingen.

De verzoekende partij stelt dan ook ten onrechte dat de bestreden beslissing artikel 4.4.20 VCRO in samenhang met artikel 4.4.13, 51, tweede lid VCRO zou schenden.

...

3.

De tussenkomenende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij is van mening dat bij afgifte van de gevraagde vergunning, ten onrechte werd geoordeeld dat de voorschriften van het gemeentelijk RUP 14 van toepassing zijn.

In haar eerste onderdeel, stelt zij dat het toepassingsgebied van het betrokken RUP uitdrukkelijk beperkt wordt tot ‘bestaande en niet verkrotte woningen’ en waaraan in casu niet zou zijn voldaan (quod non).

Verzoekende partij gaat evenwel voorbij aan hetgeen de Deputatie – eveneens conform voornoemd arrest dd. 2016 – thans uitdrukkelijk stelt nopens de toepassing van artikel 4.4.20 VCRO.

Immers, zoals bleek uit het arrest van uw Raad dd. 2016, werd het vorig vergunningbesluit van de Deputatie dd. 6 februari 2016 vernietigd omwille van een motiveringsgebrek, en meer specifiek omdat:

1) er voor wat betreft het bestaand karakter van een woning – bij gebreke aan toepassing of uitdrukkelijke vermelding van artikel 4.4.20 VCRO in het aangevochten

vergunningsbesluit – niet anders kan dan terug gegrepen te worden naar het moment van inwerkingtreding van voornoemd RUP en niet de vergunningstoestand dd. 2009 zoals aanvankelijk gesteld in het vernietigde besluit (en zoals wel het geval zou geweest zijn indien men enkel toepassing maakt van artikel 4.4.20 VCRO !);

2) er in het vernietigde besluit niet uitdrukkelijk melding werd gemaakt van de toepassing van artikel 4.4.20 VCRO, i.e. artikel waaraan de bepalingen van voornoemd RUP geen afbreuk mogen doen zoals gesteld in de verweernota van de Deputatie, doch dit enkel mogen aanvullen.

Inderdaad, het dient gezegd dat het vorig bestreden vergunningsbesluit dd. 6 februari 2014 geen melding maakte van artikel 4.4.20 VCRO zoals uw Raad stelde.

Een uitdrukkelijke vermelding van artikel 4.4.20 VCRO leek op het eerste zicht immers niet nodig, nu een lezing van artikel 0.1 samen met artikel 0.10 van voornoemd RUP zou doen besluiten dat waar men voor het referentievolume terug grijpt naar het volume van de woning zoals dit aanwezig was vòòr de inwerkingtreding van het betrokken RUP, dit ook het geval is voor evaluatie van het bestaand karakter ervan.

Aan de hand van voorliggend besluit wordt voornoemd motiveringsgebrek evenwel geremedieerd.

Belangrijk is immers dat – zoals genoegzaam gekend is - de voorschriften van een RUP geen afbreuk kunnen/mogen doen aan de basisrechten zoals opgenomen in de VCRO, doch deze enkel kunnen uitbreiden of verfijnen zoals gebeurd is bij uitwerking van het begrip 'referentievolume' in artikel 0.10 van het betrokken RUP.

Artikel 0.1 van voornoemd RUP is dan ook onwettig in de mate dat het afbreuk doet aan artikel 4.4.20 VCRO, dan wel hier een strengere/beperkte interpretatie zou aan geven (zie ook amendement nr 7 bij het voorstel van decreet houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).

Wat betreft de woning van de heer Poelmans, dient dan ook besloten te worden dat de Deputatie wel degelijk een stedenbouwkundige vergunning kan verlenen, mits weliswaar een betere motivering, in die zin dat:

1) er dient vastgesteld te worden de gemeente Zemst een RUP14 zonevreemde woningen heeft opgemaakt waarbij de standaardvoorschriften van de VCRO inzake zonevreemde woningen en de mogelijkheden inzake verbouwen, uitbreiden en herbouwen (artikel 4.4.10 VCRO tot 4.4.20 VCRO) worden vervangen door deze opgenomen in betrokken RUP;

2) Een RUP mag weliswaar geen afbreuk doen aan de basisrechten voor zonevreemde woningen (artikel 4.4.10 VCRO – 4.4.20 VCRO), doch mag deze enkel uitbreiden (lees: versoepelen) of verfijnen. (...)

*Hetzelfde werd door de raadsman van de Deputatie terloops de vorige annulatieprocedure in diens verweerschrift als volgt gesteld (stuk 11):
(...)*

3) Dit betekent dan ook dat indien de toepassingsvoorwaarden van voornoemd RUP14 strenger zijn dan deze opgenomen in de VCRO (en meer specifiek artikel 4.4.20 VCRO) om te kunnen genieten van de mogelijkheden inzake zonevreemd verbouwen, uitbreiden

en herbouwen zoals opgenomen in het RUP, dit onwettig is, want niet toegestaan (mag niet strenger zijn, enkel uitbreiden of verfijnen).

De toepassingsvoorwaarden van voornoemd RUP14 mogen derhalve niet strenger zijn dan deze in 4.4.20 VCRO zodat de woning van de aanvrager ook in het kader van de toepassingsvoorwaarden van voornoemd RUP – dus conform artikel 0.1 RUP – als een bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde woning dient te worden beschouwd.

Nu de woning van de aanvrager conform artikel 4.4.20 VCRO als een bestaande, niet-verkrotte en vergunde woning wordt beschouwd (conform vergunning dd. 3 november 2009), dient dit minstens ook zo te zijn onder de toepassingsvoorwaarden van het RUP.

Zonevreemde woningen die derhalve onder de toepassing van artikel 4.4.20 VCRO vallen, dienen tevens begrepen te worden onder het toepassingsgebied van artikel 0.1 van voornoemd RUP (bestaand, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen).

Deze categorie (zonevreemde woningen cfr artikel 4.4.20 VCRO) mag/kan niet uitgesloten worden, nu het een basisrecht vormt waaraan een RUP geen afbreuk mag doen.

Door bijgevolg thans rekening te houden met de vergunning van 03.11.2009 - die middels de beslissing van de deputatie van 07.06.2012 uitvoerbare kracht heeft gekregen en die op het ogenblik van de aanvraag nog steeds geldig was - heeft de deputatie dan ook de regeling van artikel 4.4.20 VCRO op correcte wijze toegepast én vermeld in het thans bestreden besluit.

De deputatie kon bijgevolg rekening houden met het bouwvolume van de woning voorafgaand aan de (gedeeltelijke) afbraak, namelijk minstens een volume van 1682 m3. (zie ook verslag overlegvergadering met departement RWO dd. 2013, stuk 18).

*Immers, in de vergunning van 03.11.2009 is zelfs sprake van een volume voor verbouwing (cfr oorspronkelijke hoeve) van 1892 m3.
...*

4.

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

Samenvatting van het eerste onderdeel

(...)

2.- Verwerende partij en tussenkomende partij zijn aangaande het eerste middel gezamenlijk van mening dat:

- de toepassingsvoorwaarden van het RUP14 niet strenger mogen zijn dan deze in 4.4.20 VCRO en er geen meer beperktere interpretatie aan mogen geven en dat het artikel 0.1 van het RUP14 daarom onwettig is;*
- Dat daarom de verwerende partij de bepalingen uit het RUP14 kon samenlezen met de mogelijkheden uit artikel 4.4.20 VCRO en een herbouw tot 1.681m2 (binnen bestaande volume) kon toestaan;*

3.- Verwerende en tussenkomende partij verliezen echter iets essentieel uit het oog.

Immers, het RUP14 bevat géén gelijkaardige bepaling aan artikel 4.4.20 VCRO.

In hun lezing passen zij echter ook het voorschrift in artikel 4.4.20 VCRO toe op het RUP14 en besluiten dan maar dat een herbouw toegelaten is, ook indien deze meer dan 1.000m² bedraagt. Ze verwijzen naar het RUP14 dat herbouw van bestaande woningen mogelijk maakt binnen het bestaande volume.

Elke ander oordeel zou betekenen dat het RUP14 de geldende zonevrije basisrechten uit de VCRO strikter zou interpreteren, hetgeen niet mogelijk is.

Verzoekende partij wijst echter uitdrukkelijk op het feit dat artikel 4.4.20 VCRO, dat slechts betrekking heeft op recent afgebroken zonevrije woningen, niet wordt geraakt door het RUP14 en dat er principieel nog steeds toepassing kan van worden gemaakt om een herbouw te vergunnen. Het RUP14 beperkt deze mogelijkheid nergens. Echter moet het volume dan natuurlijk wel beperkt worden conform artikel 4.4.13 VCRO en dus tot 1.000m³. Immers artikel 4.4.13 VCRO schrijft voor:

(...)

Men maakt dan immers gebruik van artikel 4.4.20 VCRO en niet van een aanvullende bepaling uit het RUP14.

In dit geval bedraagt het gerealiseerde volume echter 1.681m³ en kan een herbouw noch op grond van het RUP14, noch op grond van artikel 4.4.20 VCRO.

Het RUP14 beperkt het toepassingsgebied van het artikel 4.4.20 VCRO aldus niet. Zij verruimt wél het toepassingsgebied van de zonevrije basisrechten voor bestaande zonevrije constructies maar doet dit niet voor artikel 4.4.20 VCRO inzake de recent afgebroken zonevrije woningen of andere constructies.

Het geen twee volstrekt aparte en van elkaar losstaande voorschriften betreft.

Het is daarom ook dat het toepassingsgebied van het RUP14 expliciet beperkt wordt tot alle bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde woningen (cfr. artikel 0.1 juncto 0.10 RUP14 en zoals uitdrukkelijk in het inleidend verzoekschrift aangetoond evenals zoals aanvaard door Uw Raad).

Verder stelt dit RUP14 ook uitdrukkelijk in artikel 0.2 dat de voorschriften hieruit een louter aanvullend karakter hebben. Hetgeen natuurlijk betekent dat zij niet raken aan voorschriften uit de VCRO dewelke zij NIET aanvullen. Zoals inderdaad het artikel 4.4.20 VCRO.

Het RUP14 vult dan ook louter de voorschriften van de VCRO aan inzake het verbouwen en herbouwen (art. 2.1.1) alsook inzake volumevermeerderingen (art. 2.1.2) van bestaande zonevrije woningen.

De voorschriften hebben evenwel geen enkele betrekking op artikel 4.4.20 VCRO inzake de recent afgebroken zonevrije woningen of andere constructies. Zij laten het toepassingsgebied van dat artikel onverlet.

Dit wil natuurlijk niet zeggen dat de mogelijkheden voor recent afgebroken zonevrije woningen ex. artikel 4.4.20 VCRO plots kunnen worden gaan samen gelezen met de mogelijkheden tot herbouw van bestaande constructies in het RUP14 (en zoals louter aanvullend voorzien bij artikel 4.4.13 VCRO).

Dit is nochtans wat verwerende en tussenkomende partij nu ambiëren.

Recent afgebroken constructies vallen NIET onder het toepassingsgebied van het RUP14. Er kan ook eenvoudig worden besloten dat:

- *Een herbouw op grond van artikel 4.4.20 VCRO en haar voorwaarden blijvend mogelijk is en blijft voor tussenkomende partij, echter slechts tot een maximaal volume van 1.000m³ (quod non in casu);*
- *Het RUP14 immers geen aanvullende voorschriften bevat voor recent afgebroken zonevreemde constructies en enkel aanvullende en meer soepele voorschriften bevat inzake herbouw van bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde woningen (quod non in casu);*

Dat daarom géén gebruik kan worden gemaakt van het RUP14 om de herbouw met een volume van 1.681m³ toe te staan in de gegeven omstandigheden.

Het is bovendien ook niet omdat artikel 4.4.20 VCRO stelt dat (onder voorwaarden) de mogelijkheden inzake bestaande zonevreemde woningen van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, dat dat betekent dat deze recent afgebroken woningen eveneens als bestaand kunnen worden beschouwd. Verwerende partij en tussenkomende partij hanteren echter net deze absurde redenering om de aanvraag binnen het toepassingsgebied van RUP14 te laten vallen.

Dit is volstrekt onjuist. In de VCRO hanteert men niet voor niets een nieuwe afdeling voor de beide toepassingsgronden:

- *Onderafdeling 2. - Bestaande zonevreemde constructies*
- *Onderafdeling 3. - Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies*

Ook de parlementaire voorbereiding is zéér duidelijk inzake het onderscheid (Parl. Stuk 2011 (2008-2009) - Nr. 1 ; ONTWERP VAN DECREET tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, p. 159) (eigen nadruk):
(...)

Verwerende partij en tussenkomende partij slaan de bal dan ook volledig mis wanneer zij menen dat elke andere interpretatie ertoe zou leiden dat het RUP14 strikter zou zijn dan de zonevreemde basisrechten uit de VCRO. Het RUP14 is ruimer voor bestaande zonevreemde woningen en stelt NIETS over recent afgebroken (en dus niet bestaande) zonevreemde constructies zodanig dat dienaangaande de gemene regelgeving blijft gelden (cfr. met limiet herbouw tot 1.000m³).

Dat het hier niet langer gaat om een bestaand gebouw volgt trouwens ook expliciet uit het venietiging arrest van Uw Raad dat wat dat betreft zeer duidelijk als volgt luidde (...):
(...)

Door het toepassingsgebied van het RUP14 te extrapoleren op recent afgebroken - en dus niet bestaande - zonevreemde woningen, wordt het toepassingsgebied van het RUP14 ex artikelen 0.1 en 0.10 aberrant miskent. Alsook, zoals in extenso uiteengezet in het inleidend verzoekschrift, het gezag van gewijsde van het arrest van Uw Raad.

Verwerende partij en tussenkomende partij bezondigen zich aan 'cherry picking' tussen de verschillende voorschriften uit zowel de VCRO als het RUP14 om het eigen onwetmatig handelen te kunnen goedpraten.

De wijze waarop de verwerende partij in de bestreden beslissing is gekomen tot het besluit dat het wél om een bestaande constructie zou gaan, is absurd.

(...)

Samenvatting van het tweede onderdeel

(...)

2.- Merkwaardig genoeg blijft verwerende partij hier volhouden.

Zij verwijst naar artikel 2.1.1 van het RUP14 inzake de mogelijkheid van herbouw van een bestaande woning binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats zodanig dat de herbouw met volume van 1.681m³ hiermee in overeenstemming was.

3.- Verzoekende partij kan hierover zeer kort zijn en in feite verwijzen naar hetgeen hierboven al in extenso uiteengezet.

Immers gaat het niet om een bestaande zonevreemde woning in de zin van het RUP14 maar wél om een recent afgebroken (niet bestaande) zonevreemde woning waaromtrent in het RUP14 niets bepaald staat en waarop het zelfs expliciet niet van toepassing is.

Waar de verwerende partij meent dat zij de uitgebreidere volumes voor de herbouw van bestaande zonevreemde woningen uit het RUP14 kan extrapoleren naar recent afgebroken zonevreemde woningen waarop het RUP14 expliciet niet van toepassing is, handelt zij in resolute strijd met het toepassingsgebied van het RUP14 ex artikelen 0.1 en 0.10 juncto artikel 4.4.20 VCRO.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Hoofdstuk 4 van titel IV van de VCRO groepeerde de bepalingen op grond waarvan het vergunningverlenend bestuur afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften kan toestaan. Afdeling 2 van dat hoofdstuk omvat de bepalingen die de basisrechten voor zonevreemde constructies regelen.

Artikel 4.4.10, §2, dat deel uitmaakt van onderafdeling 1 'Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen' van afdeling 2, VCRO, regelt de rechtskracht van de basisrechten in verhouding tot een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het bepaalt:

“ ...

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.

...”

Uit artikel 4.4.10, §2 VCRO volgt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan de decretale basisrechten kan aanvullen of uitbreiden. Enkel op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw kan een ruimtelijk uitvoeringsplan strengere normen bepalen. Bij stilzwijgen van een ruimtelijk uitvoeringsplan gelden de decretale basisrechten onverkort (memorie van toelichting, *Parl.St.* VI.Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 147, 149 en 160).

De regeling van de basisrechten in afdeling 2 maakt een onderscheid tussen “bestaande” zonevrije constructies, woningen of andere (artikel 4.4.12 tot en met artikel 4.4.19 VCRO), “recent afgebroken” zonevrije woningen of andere constructies (artikel 4.4.20 VCRO) en herstelwerken bij vernietiging of beschadiging van zonevrije woningen of andere constructies door vreemde oorzaak (artikel 4.4.21 en 4.4.22 VCRO).

De in artikel 4.4.20 VCRO besloten regeling vormt een specifieke uitzondering op de voorwaarde dat zonevrije woningen of andere constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de aanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden (memorie van toelichting, *Parl.St. VI.Parl.*, 2008-09, nr. 2011/1, 159). Artikel 4.4.20 VCRO maakt, onder de daarin bepaalde voorwaarden, een analoge toepassing mogelijk van de bepalingen betreffende het verbouwen, herbouwen of uitbreiden voor zonevrije woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk afgebroken zijn.

2.1.

De betrokken hoeve ligt volgens het gemeentelijk RUP binnen de grenzen van het deelgebied ‘westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten (overdruk)’.

Het besluit tot goedkeuring van 7 maart 2013 is bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad van 8 mei 2013 bekendgemaakt. In overeenstemming met artikel 2.2.18, eerste lid VCRO is het gemeentelijk RUP veertien dagen na de bekendmaking in werking getreden.

2.2.

Artikel 0.1, eerste en tweede lid van het gemeentelijk RUP, dat deel uitmaakt van de voorafgaandelijke en algemene bepalingen, omschrijft het toepassingsgebied als volgt:

“ ...

De verordenende voorschriften zijn van toepassing op:

- *De bestaande huiskavels, gelegen buiten de gebieden die volgens de grondkleur bestemd zijn als woonzone;*
- *Alle bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde en geacht vergunde woningen inclusief de woningbijgebouwen en aanhorigheden, op de bestaande huiskavel. Bijkomende voorwaarde is dat de woonfunctie vergund of geacht vergund is.*

Een woning wordt gedefinieerd als elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van een gezin of een alleenstaande.

...”

Artikel 0.2 van het gemeentelijk RUP bepaalt dat de verordenende voorschriften aanvullend zijn ten opzichte van de basisrechten voor zonevrije woningen, “zoals gedefinieerd in de vigerende wetgeving”.

Artikel 0.10 van het RUP bepaalt onder meer:

“ ...

Met de term 'volume' wordt steeds verwezen naar een bruto bouwvolume, aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP.

(...)

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een gedetailleerde berekening gevoegd worden van het volume van alle bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woningen, inclusief woningbijgebouwen en -

aanhorigheden, op de huiskavel waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Dit is het 'referentievolume'.

...

Uit het geciteerde artikel 0.1 en artikel 0.10 volgt dat een woning fysisch moet bestaan en hoofdzakelijk vergund moet zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP om als “bestaande” woning onder het toepassingsgebied ervan te vallen. Het volstaat niet dat de woning op enig moment vóór de inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP bestond.

2.3.

Artikel 2 van het gemeentelijk RUP bevat de specifieke voorschriften die gelden voor het deelgebied ‘westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten (overdruk)’. Op grond van artikel 2.1.1 is het herbouwen van een bestaande woning binnen het bestaande volume op dezelfde plaats toegestaan. Die mogelijkheid geldt dus enkel voor een op het tijdstip van de inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP bestaande, hoofdzakelijk vergunde woning.

In vergelijking met artikel 4.4.13 VCRO, dat het herbouwen van een zonevreemde woning op dezelfde plaats regelt, komt artikel 2.1.1 van het gemeentelijk RUP neer op een uitbreiding van de decretale basisrechten. Waar artikel 2.1.1 van het gemeentelijk RUP het herbouwen binnen het bestaande volume zonder volumebeperking toelaat, beperkt artikel 4.4.13, §1, tweede lid VCRO het maximale volume van de herbouwde woning tot 1.000 m³ als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt.

3.

De bestreden beslissing is een herstelbeslissing na de vernietiging van de vergunningsbeslissing van 6 februari 2014 van de verwerende partij met het arrest van 20 december 2016. Het wordt niet betwist dat het volume van de hoeve na de vergunde herbouw 1.681 m³ bedraagt.

De aan de vernietiging van de beslissing van 6 februari 2014 ten grondslag liggende motivering luidt dat de verwerende partij het toepassingsgebied van het gemeentelijk RUP miskend heeft en onrechtmatig artikel 2.1.1 van het gemeentelijk RUP toegepast heeft. In de vernietigde beslissing overwoog de verwerende partij dat op het moment van de inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP de bouwplaats “een stilgelegde werf” was en dat er als gevolg van de uitgevoerde werken “op dit moment grote delen van de oorspronkelijke bebouwing verdwenen (zijn), en dat “[w]at momenteel rest van de oorspronkelijk bestaande bebouwing op het betrokken goed (...) een gedeelte van de voorgevel van de hoeve (benedenverdieping) en grosso modo 3 muren van de aangebouwde schuur (zijn)”. Ten onrechte greep de verwerende partij terug naar de stedenbouwkundige vergunning van 3 november 2009 als “referentievolume” omdat de oorspronkelijke woning “voor de start van alle werken” hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot was, en omdat de vergunning op het moment van de inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP niet vervallen was, pas na de herstelbeslissing van 7 juni 2012 uitvoerbaar werd en na de stillegging van de werken op 27 november 2012 niet meer uitgevoerd kon worden.

4.

Er wordt vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zich van dezelfde, in het vernietigingsarrest gewraakte motieven bedient om te besluiten dat het gemeentelijk RUP van toepassing is en terug te grijpen “naar de vergunde toestand van 2009, onder andere voor het referentievolume, waarvan sprake in het RUP”.

Om andersluidend te beslissen, beroept de verwerende partij zich bijkomend op artikel 4.4.20 VCRO. De motivering luidt dat de stedenbouwkundige vergunning van 3 november 2009 pas na de herstelbeslissing van 7 juni 2012 uitvoerbaar werd, dat de vervaltermijnen van artikel 4.6.2

VCRO pas vanaf dan een aanvang genomen hebben en dat er dan ook aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO voldaan is. De verwerende partij vervolgt dat de woning van de tussenkomende partij wel degelijk als een “bestaande, niet verkrotte woning” beschouwd moet worden, “ook in het kader van de toepassingsvoorwaarden van het betrokken RUP 14”, aangezien het gemeentelijk RUP geen afbreuk kan doen aan de decretale basisrechten in de VCRO, in het bijzonder artikel 4.4.20 VCRO.

5.

Het gemeentelijk RUP bevat een regeling van “bestaande”, hoofdzakelijk vergunde zonevreemde woningen, met als referentiepunt de datum van inwerkingtreding, en is een aanvulling op de decretale basisrechten voor bestaande zonevreemde woningen. Die aanvullende werking wordt in artikel 0.2 van het gemeentelijk RUP bevestigd. Zoals al vastgesteld onder randnummer 2.3, is de aanvullende regeling in het gemeentelijk RUP gunstiger op het vlak van het herbouwen binnen het bestaande volume.

De in artikel 4.4.20 VCRO opgenomen regeling van recent afgebroken zonevreemde woningen moet van de regeling van de basisrechten voor bestaande zonevreemde woningen worden onderscheiden waarop het gemeentelijk RUP een aanvulling biedt. Artikel 4.4.20 VCRO maakt net een uitzondering op de voorwaarde dat het om een “bestaande” woning gaat.

Het gemeentelijk RUP kent geen regeling van “recent afgebroken zonevreemde woningen”. Bij ontstentenis van enige regeling daarin gelden de in artikel 4.4.20 VCRO bepaalde basisrechten onverkort. Het valt niet in te zien hoe het gemeentelijk RUP afbreuk zou doen aan artikel 4.4.20 VCRO.

Niet te begrijpen is het betoog dat artikel 4.4.20 VCRO aanwendt om een op het tijdstip van de inwerkingtreding grotendeels afgebroken woning toch als een “bestaande” woning in de zin van artikel 0.1 van het gemeentelijk RUP te beschouwen en dat een andere lezing de basisrechten van artikel 4.4.20 VCRO zou inperken of de toepassingsvoorwaarden ervan zou verstrengen.

Waar zij de wettigheid van artikel 0.1 van het gemeentelijk RUP betwist “in de mate” dat het afbreuk aan artikel 4.4.20 VCRO zou doen, ontgaat het de tussenkomende partij overigens ook dat zij daarmee de wettigheid van het gemeentelijk RUP, dat principieel een en ondeelbaar is, in zijn geheel in vraag stelt, waarmee haar belang evident niet gediend wordt. De tussenkomende partij kan niet de toepassing van het gemeentelijk RUP weren “in de mate” dat het RUP haar tot nadeel strekt en wel aanspraak op de voordelen ervan (het ruimere bouwvolume) maken. Artikel 0.1 bakent het toepassingsgebied van het gemeentelijk RUP af en is dus een essentiële pijler van de regeling. De eventuele onwettigheid ervan zou tot de onwettigheid van het volledige RUP leiden. Ook in dat geval zou de tussenkomende partij alleen op de decretale basisrechten kunnen terugvallen.

6.

De vraag naar de geldigheid van de vergunning van 3 november 2009 terzijde gelaten, faalt de motivering in de bestreden beslissing naar recht.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

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

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBCR-decreet worden de kosten, bestaande uit het rolrecht van het beroep, ten laste van de verwerende partij gelegd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Jan POELMANS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 mei 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het verbouwen en herbouwen van een hoeve met bijgebouwen op het perceel gelegen te Zemst, Vennestraat 71, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 37K.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 juli 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF