

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1168
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0388/A/0372

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

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 december 2014.

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 25 augustus 2014 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan Jan POELMANS een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het herbouwen van de woning op het perceel gelegen te Zemst, Vennestraat 71, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nr. 37K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 december 2016.

Advocaat Julie LAUWERS die *loco* advocaten Johan VOET en Johan BOSSCHAERTS voor de verzoekende partij verschijnt, en advocaat Filip VAN DIEVOET die *loco* advocaat Michel VAN DIEVOET voor de verwerende 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.

De artikelen 37 en 38 van het DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 3 november 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst aan Jan POELMANS (vervolgens: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van het verbouwen van de hoeve gelegen aan de Vennestraat 71. Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ' Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld bij 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 aan de aanvrager een regularisatievergunning te weigeren.

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

Na voornoemd vernietigingsarrest 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.

Op 27 november 2012 wordt de staking 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.

2.

Op 30 september 2013 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager voor het verbouwen en herbouwen van de hoeve met bijgebouwen.

Het perceel is ondertussen opgenomen in de zone 'westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten (overdruk)' van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP 014 zonevreemde woningen', zoals definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Zemst van 21 juni 2012 en goedgekeurd door de verwerende partij op 7 maart 2013.

Op 6 februari 2014 beslist de verwerende partij op administratief beroep van de verzoekende partij tegen de vergunningsbeslissing van 30 september 2013 om aan de aanvrager een vergunning voor het herbouwen van de hoeve te verlenen, met uitsluiting van het vrijstaand bijgebouw.

Tegen de vergunningsbeslissing van 6 februari 2014 van de verwerende partij stelt de verzoekende partij een beroep tot vernietiging in.

3.

De aanvrager dient op 6 juni 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van de hoeve. De verklarende nota licht toe dat de aanvraag tot herbouwen van de hoeve het volume van 1.680 m³, zoals op 3 november 2009 vergund, tot 975 m³ terugbrengt. De nota stelt dat de aanvraag geen verzaking aan de op 6 februari 2014 afgegeven vergunning inhoudt.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 26 juni 2014 tot en met 25 juli 2014 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 11 augustus 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst verleent op 25 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 22 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 4 december 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 december 2014 beslist de verwerende partij op 18 december 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

a) Uit de historiek blijkt dat er de voorbije jaren reeds meerdere aanvragen werden ingediend. De vorige aanvraag van 2013 beoogde een herbouw van het woongedeelte boven de reeds uitgevoerde kelder, een verbouwing van de aanpalende schuur en een bijgebouw in opbouw. De deputatie verleende in beroep op 6 februari 2014 een voorwaardelijke vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag tot herbouw van de woning met aangebouwde schuur valt onder de toepassing van het gemeentelijk RUP14 Zonevrije woningen en is, met uitzondering van het vrijstaand bijgebouw, in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften; herbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen, binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats is namelijk toegelaten (artikel 2.1.1);*
- aangezien op het moment van de inwerkingtreding van dit RUP de toestand op het betrokken perceel een stilgelegde werf was, gebaseerd op de niet-vervallen vergunning van 3 november 2009, wordt teruggrepen naar deze in 2009 vergunde toestand;*
- het ontworpen totaal volume (woning + schuur) blijft net onder het referentievolume van de woning met schuur; zoals vergund in 2009;*
- de gevraagde wijzigingen ten opzichte van de in 2009 vergunde plannen hebben daarnaast een erg beperkte ruimtelijke impact;*
- de voorziene nieuwe aanleg aan verhardingen beperkt zich tot het noodzakelijke en voldoet eveneens aan de geldende bepalingen van het RUP14 Zonevrije woningen (artikel 2.3.2); 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;*
- in bijkomende orde voldoet dit vrijstaand bijgebouw, als nieuwbouw, ook niet aan de geldende bepalingen van het gemeentelijk RUP14 Zonevrije woningen, zowel in omvang als qua inplanting; om die reden wordt het vrijstaand bijgebouw uit de vergunning gesloten.*

De voorliggende aanvraag beoogt enerzijds opnieuw de herbouw van de woning, met op enkele details na hetzelfde ontwerp als de vorige keer. Anderzijds verschilt deze aanvraag in 2 zaken met de vorige aanvraag, namelijk dat de aanpalende schuur ook volledig wordt afgebroken en niet herbouwd en dat het onvergund vrijstaand bijgebouw in opbouw geen deel meer uitmaakt van de aanvraag. In de verklarende nota van het voorliggend dossier wordt expliciet gesteld dat de bouwheer door de indiening van de huidige aanvraag geen afstand doet van de stedenbouwkundige vergunning van 6 februari 2014. Met de indiening van de voorliggende aanvraag wenst de bouwheer louter zijn rechten te vrijwaren, rekening houdende met het annulatieverzoek dat door een derde werd ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen tegen de afgifte van bovenvermelde vergunning. In deze zaak is nog geen uitspraak gedaan.

(...)

c) 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.

d) Bij de vorige aanvraag werd geoordeeld door de deputatie dat het RUP14 Zonevrije woningen van toepassing is in het voorliggend geval. Ook het college van burgemeester en schepenen toetste de beide aanvragen aan dit RUP. Door de reeds uitgevoerde werken in het verleden is op dit moment het grootste gedeelte van de oorspronkelijke bebouwing inderdaad wel verdwenen, doch de oorspronkelijke woning was initieel, dit is vóór 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, dit is maart 2013, 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. Op het moment van de inwerkingtreding van dit RUP was de toestand op het betrokken perceel met andere woorden een stilgelegde werf. Om die reden werd beslist om in dit specifiek geval terug te grijpen naar de vergunde toestand van 2009, onder andere voor het referentievolume, waarvan sprake in het RUP.

e) Herbouw van een woning binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats is volgens artikel 2.1.1 van het RUP14 Zonevrije woningen mogelijk. 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. Uit de volumeberekening van de architect blijkt dat de nieuwe woning over een brutovolume van ±975m³ zou beschikken, dit ligt ruim onder het referentievolume. De aanvraag tot herbouw van de woning voldoet bijgevolg aan de geldende voorschriften van het RUP14 Zonevrije woningen. in bijkomende orde kan gesteld worden dat met dit ontwerp het maximaal toegelaten bouwvolume van 1.000m³ bij herbouw, zoals voorzien in artikel 4.4.13. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, evenmin wordt overschreden, hoewel deze beperking niet is overgenomen in het RUP.

f) 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 hoevewoning en zijn dan ook zeker aanvaardbaar.

g) 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 oprit tot tegen de woning 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.

h) In toepassing ten slotte in artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De betrokken woning ligt geïsoleerd, de minimale afstand tot de dichtstbijzijnde buurwoning bedraagt meer dan 450m. Door dergelijke ruime afstand kan er geen sprake zijn van enige visuele hinder of verstoring van het uitzicht. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Door enkel de woning te herbouwen en de schuur af te breken wordt de schaal van de bebouwing op het betrokken perceel verkleind, evenals het ruimtegebruik. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep eveneens een verminderde impact. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit, het blijft immers 1 eengezinswoning. Hooguit tijdens de werkzaamheden is er een hoger gebruik langs de toegangsweg te verwachten, doch dit, is tijdelijk van aard en geen weigeringsreden op zich.

i) Uit bovengaan overwegingen blijkt dat de voorliggende aanvraag tot herbouw van de woning In aanmerking komt voor een vergunning. De voorwaarden zoals geformuleerd bij de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 augustus 2014 kunnen volledig onderschreven worden. Net als bij de vorige aanvraag zal wel nog een bijkomende voorwaarde met betrekking tot de erfdienstbare weg aan de vergunning verbonden worden, met name het herstel hiervan na de werf in zijn oorspronkelijke staat. Ook met betrekking tot het waterbeheer wordt een extra voorwaarde opgelegd, zoals bepaald in artikel 0.6 van het RUP14 Zonevrije woningen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag tot herbouw van de woning valt onder de toepassing van het gemeentelijk RUP14 Zonevrije woningen en is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
- herbouwen van een woning binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats is namelijk toegelaten (artikel 2.1.1);
- aangezien op het moment van de inwerkingtreding van dit RUP de toestand op het betrokken perceel een stilgelegde werf was, gebaseerd op de niet-vervallen vergunning van 3 november 2009, wordt teruggrepen naar deze in 2009 vergunde toestand; het ontworpen totaal volume van 975m³ blijft ruim onder het referentievolume van de woning met schuur, zoals vergund in 2009;
- de gevraagde wijzigingen ten opzichte van de in 2009 vergunde plannen hebben daarnaast een erg beperkte ruimtelijke impact;

- *de voorziene nieuwe aanleg aan verhardingen beperkt zich tot het noodzakelijke en voldoet eveneens aan de geldende bepalingen van het RUP14 Zonevrije woningen (artikel 2.3.2).*

...

Dat is de bestreden beslissing.

4.

Met het arrest nummer RvVb/A/1617/0450 van 20 december 2016 wordt de vergunningsbeslissing van 6 februari 2014 van de verwerende partij vernietigd.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 2.2.2, §1, vierde lid VCRO, van artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO, van de artikelen 0.1, 0.10 en 2.1.1 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP 014 zonevrije woningen', en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel wordt als volgt toegelicht:

“...

DOORDAT de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de herbouw van een woning met een totaalvolume van 975m3 in agrarisch gebied;

EN DOORDAT de bestreden beslissing oordeelt dat de herbouw van de woning hiermee voldoet aan de geldende voorschriften van het RUP14 Zonevrije woningen;

TERWIJL artikel 0.1 van het RUP bepaalt dat de voorschriften van het RUP van toepassing zijn op alle bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde en vergund geachte woningen;

EN TERWIJL artikel 0.10 van het RUP betreffende het referentievolumen bepaalt dat met de term 'volume' steeds wordt verwezen naar een bruto bouwvolume, aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP;

EN TERWIJL artikel 2.1.1. van het RUP bepaalt dat het herbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats is toegestaan;

ZODAT de bestreden beslissing de hoger aangehaalde bepalingen schendt.

(...)

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

Een woning is slechts hoofdzakelijk vergund indien (art. 4.1.1., 7° VCRO):
(...)

In het RUP 14 valt een quasi identieke definitie van hoofdzakelijk vergund te noteren:
(...)

Bij het definiëren van een hoofdzakelijk vergund karakter wordt zowel in het VCRO als het RUP 14 expliciet verwezen naar het bruto-bouwwolume. Het één en ander betekent voor het bepalen van het hoofdzakelijk vergund karakter steeds moet rekening worden gehouden met het aanwezige bruto-bouwwolume.

Gelet op het feit dat deze twee begrippen onlosmakelijk met elkaar gelieerd zijn, zijn tevens de artikel 0.1 RUP 14 en 0.10 RUP 14 met elkaar onlosmakelijk verbonden. Dit artikel 0.10 RUP 14 bepaalt het volgende:

(...)
Veel duidelijker kan een bepaling niet zijn.

Nu vastgesteld is dat de begrippen 'hoofdzakelijk vergund' en 'bouwwolume' onlosmakelijk met elkaar gelieerd zijn aangezien voor het vaststellen van de hoofdzakelijk vergunde toestand van een woning steeds het aanwezige bouwwolume moet worden in acht genomen (hetgeen voor 90% moet vergund geacht zijn), kan het RUP 14 onmogelijk van toepassing zijn. Bij het inwerkingtreden van het RUP 14 was er namelijk geen bruto bouwwolume meer aanwezig.

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.

In de stedenbouwkundige vergunning die het door het college van burgemeester en schepenen op 3 oktober 2013 werd verleend, wordt bij de omschrijving van de bestaande toestand zelf toegelicht dat:

"De bestaande hoeve was tot voor kort nog een authentieke landbouwerswoning met aangebouwde stallen. Het is een langgerekte hoeve bestaande uit twee gedeelten telkens onder een zadeldak. Tegen één lange gevel zijn enkele lagere volumes aangebouwd onder een lessenaarsdak. De gevels zijn opgetrokken in een roodbruine baksteen, onderaan is een gecementeerde plint. Een kopgevel is eveneens gecementeerd. De daken zijn bedekt met rode pannen. De wanden van het bijgebouw zijn in hout en het dak is bedekt met rode pannen.

Deze bestaande toestand is op vandaag reeds grotendeels vernield.

De bestaande toestand van de woning op het moment van de inwerkingtreding van het RUP 14 kan als volgt worden beschreven:

"Wat momenteel nog rest van de oorspronkelijke bestaande bebouwing op het goed zijn een gedeelte van de voorgevel van de hoeve (benedenverdieping) en grosso modo 3 muren van de aangebouwde schuur. De dakconstructie van de schuur is inmiddels ook volledig ingestort, evenals de tip van de voorste kopgevel en een gedeelte van de achterste kopgevel, aanleunend bij de oorspronkelijke hoevewoning. Naast de enkele restanten van de bestaande bebouwing werd er reeds een kelderverdieping met betonnen vloer uitgevoerd onder de oorspronkelijke hoevewoning met stallen en werd gestart met de bouw van de nieuwe voor- en zijgevel van de woning.

Daarnaast staat er ook een vrijstaand bijgebouw in opbouw achter de woning. Het betreft een volledig gemetste constructie op een betonnen vloer, gedeeltelijk afgewerkt met recuperatie-gevelsteen. De houten dakstructuur is eveneens in opbouw." (cfr. Besluit deputatie 6 februari 2014)

Terzake kan eveneens 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 (...).

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.

Op het moment van inwerkingtreding van het RUP 14 was er dan ook géén sprake van een bestaande en niet-verkrotte woning waarvan het hoofdzakelijk vergund karakter zou kunnen worden aangetoond. Sinds 2009 is de oorspronkelijke hoeve reeds grotendeels afgebroken.

De bestreden beslissing ontkent ontegensprekelijk voormeld materieel toepassingsgebied van het RUP 14.

3.- In de bestreden beslissing gaat verwerende partij immers volledig voorbij aan het toepassingsgebied van hogervermeld RUP en stelt zij dat (...):

(...)

Geheel ten onrechte werd dan ook beslist om toepassing te maken van de vergunde en bestaande toestand in 2009 om onder meer het referentievolume te bepalen, daar waar, zoals reeds uiteengezet supra, artikel 0.10 van het RUP uitdrukkelijk bepaalt dat:

(...)

De bestreden beslissing miskent bijgevolg ontegensprekelijk voormeld materieel toepassingsgebied van het RUP14 Zonevreemde woningen.

Gelet het aangevraagde bouwproject niet onder het toepassingsgebied van het RUP14 Zonevreemde 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.

In deze optiek schendt de bestreden beslissing ook 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:

“ ...

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 (cf. “bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk 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):

(...)

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 zijn 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 verfijnd 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 gecreeërd, 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 verfijningen 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 (...) verfijnd of uitgebreid worden”.

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

Onderafdeling 3. Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies

Art. 4.4.20

§ 1 De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende 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.

Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.

§ 2 De mogelijkheden die ingevolge de toepassing van § 1 worden geboden, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

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

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.

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.

(Artikel 4.4.10, § 2 VCRO)

In de redenering die de verzoekende partij ontwikkelt in 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 19.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 (cf. in casu gaat het slechts over 975m³). In de vergunning van 03.11.2009 is zelfs sprake van een volume voor verbouwing (cf. de oorspronkelijk hoeve) van 1.892 m³ (...).

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.

...

3.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota:

" ...

2.- Het is met de nodige verbazing dat verzoekende partij het antwoord van verwerende partij op het eerste middel leest.

Na andermaal zorgvuldig de bestreden beslissing nageslagen te hebben, blijkt uit niets dat deze gunningsbeslissing zou geschoeid zijn op het artikel 4.4.20 VCRO. In de hele bestreden beslissing wordt het artikel 4.4.20 VCRO zelfs nergens vermeld.

Het staat onomstotelijk vast dat de hele bestreden beslissing steunt op het RUP 14 Zonevreemde woningen, hetwelk in casu niet van toepassing is en hetgeen ook niet door verwerende partij wordt ontkend. Ten overvloede kan de bestreden beslissing hiertoe worden geciteerd:

"Op het moment van de inwerkingtreding van dit RUP was de toestand op het betrokken perceel met andere woorden een stilgelegde werf Om die reden werd beslist om in dit specifiek geval terug te grijpen naar de vergunde toestand van 2009, onder andere voor het referentievolume, waarvan sprake is in het RUP.

(...)

Herbouw van een woning binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats is volgens artikel 2.1.1 van het RUP14 Zonevreemde Woningen mogelijk

(...)

De aanvraag tot herbouw van de woning voldoet bijgevolg aan de geldende voorschriften van het RUP14 Zonevreemde Woningen.

(...)

Inzake de voorgestelde aanleg aan verharde oppervlakte, deze is eveneens in overeenstemming met de voorschriften van het RUP14 Zonevreemde Woningen.

(...)

- de voorliggende aanvraag tot herbouw van de woning valt onder de toepassing van het gemeentelijk RUP14 Zonevreemde Woningen en is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;*
- herbouwen van een woning binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats is namelijk toegelaten (artikel 2.1.1 RUP14);"*

Nergens beroept verwerende partij zich op de basisrechten inzake zonevreemde constructies. Op geen enkel moment baseert de verwerende partij zich op de artikelen 4.4.20 VCRO en 4.4.13 VCRO ter verantwoording van haar gunningsbesluit.

Echter durft verwerende partij op heden niets minder pretenderen dan dat zij haar gunningsbesluit heeft geschoeid op deze artikelen uit het VCRO, quod certe non.

3.- Los van het al dan niet feitelijk correct zijn van deze nieuwe en bijkomende materiële motivering, dient verzoekende partij met klem op te merken dat een dergelijke nieuwe motivering a posteriori en post factum ontoelaatbaar is en aldus niet in overweging kan worden genomen bij het beoordelen van de legaliteit van de bestreden beslissing.

Met andere woorden geeft de verwerende partij in de antwoordnota een bijkomende motivering die niet, ook niet impliciet, in de bestreden beslissing is terug te vinden.

Dat in de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing Uw Raad enkel én alleen kan rekening houden met de motieven opgeworpen in deze bestreden beslissing

blijkt onder meer uit vaste en tevens recente rechtspraak vanwege Uw Raad zelf (RvVB nr. A/2013/0262 van 21 mei 2013):

(...)

Of nog (RvVB nr. A/2015/0167 van 24 maart 2015):

(...)

Dit werd nog in talrijke andere arresten bevestigd (RvVB nr. A/2015/0221 van 14 april 2015 en RvVB nr. A/2015/0424 van 14 juli 2015).

Hierin is trouwens ook de Raad van State een identieke mening toegedaan, de Raad volgt dan ook eenzelfde beleidslijn. Er kan inderdaad alleen rekening worden gehouden met de reden(en) aanwezig ten tijde van het tot stand komen van de beslissing. Het gemis aan motivering kan niet worden goedge maakt door een latere toevoeging in de loop van het geding.

(...)

De reden die op het tijdstip waarom de beslissing was genomen, was opgegeven, moet geacht worden het motief te zijn waarop de beslissing werkelijk gegrond is. Aangezien de Raad van State alleen rekening kan houden met de motieven waarop de bevoegde overheid heeft gesteund, is er geen grond de door de tussenkomende partij in de loop van de procedure aangevoerde nieuwe motieven te onderzoeken (...).

Op achteraf opgegeven motieven kan geen acht worden geslagen omdat het niet bewezen is dat ze meegespeeld hebben bij de besluitvorming (...) of dat ze werkelijk ten grondslag hebben gelegen van de bestreden beslissing (...).

4.- Gelet op het supra uiteengezette dient er dan ook met de bijkomende motivering uit de antwoordnota van verwerende partij geen rekening te worden gehouden.

Bij de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing kan enkel rekening worden gehouden met de daarin opgenomen motivering. Van de onderhavige laattijdige motivering post factum dient dan ook in zijn geheel abstractie te worden gemaakt.

Dit heeft dan ook tot gevolg dat het eerste middel zoals opgenomen in het inleidend verzoekschrift integraal door Uw Raad als hernomen en van toepassing kan worden beschouwd nu verwerende partij de bestreden beslissing inderdaad volledig geschoeid heeft op de toepasselijkheid (quod non) van het RUP14 Zonevreemde Woningen.

Voor wat betreft de redenen waarom dit RUP14 Zonevreemde Woningen niet van toepassing is, verwijst verzoekende partij integraal naar zijn toelichting bij het eerste middel gegeven in zijn gedinginleidend verzoekschrift.

...

4.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota nog:

“ ...

In de wederantwoordnota betoogt de verzoekende partij dat de verwerende partij in de antwoordnota, door te wijzen op artikel 4.4.20 VCRO, een ontoelaatbare nieuwe motivering toevoegt aan de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partij vertrekt van een foutieve en onvolledige lezing van de bestreden beslissing. Zo wordt zowel bij de verslaggeving over de hoorzitting (bestreden beslissing, bladzijde 1) als bij de bespreking van het

bezwaarschrift (bestreden beslissing, bladzijde 2) gewezen op het feit dat de beroepsindiener – de verzoekende partij – van oordeel is dat artikel 4.4.20 VCRO in onderhavige zaak niet kan worden toegepast.

In de bestreden beslissing wordt dit argument van de verzoekende partij weerlegt in punt (d) van de beoordeling (bestreden beslissing, bladzijde 6). Het loutere feit dat in deze overweging artikel 4.4.20 VCRO niet uitdrukkelijk ter sprake komt, doet niets af aan het feit dat wordt geantwoord op het beroepsargument van de verzoekende partij waarbij de niet-toepasselijkheid van deze bepaling wordt aangevoerd.

Er is aldus geen sprake van een zogenaamde ontoelaatbare nieuwe motivering.

Bovendien ziet men – gelet op het feit dat artikel 4.4.20 VCRO geen beleidsruimte toestaat aan de vergunningverlenende overheid – niet in welk belang de verzoekende partij zou hebben bij het terzijde schuiven van de weerlegging van haar middel. Bij de uitoefening van een gebonden bevoegdheid is de overheid immers verplicht om te handelen volgens het wettelijk of reglementair voorschrift.

(...)

Noch in het verzoekschrift, noch in de wederantwoordnota wordt door de verzoekende partij betoogt dat artikel 4.4.20 VCRO op een foutieve wijze zou zijn toegepast. Bijgevolg heeft de verzoekende partij geen belang bij de argumentatie die wordt uiteengezet in de wederantwoordnota.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de te herbouwen hoeve binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘RUP014 zonevreemde woningen’ (vervolgens: het RUP) gelegen is. Het ligt meer bepaald binnen de grenzen van het deelplan ‘westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten (overdruk)’. De gewestplanbestemming is agrarisch gebied.

Na te hebben besloten tot de toepasselijkheid van het RUP, vergunt de verwerende partij de zonevreemde aanvraag op grond van artikel 2.1.1 van het RUP dat in de zone van het westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten het herbouwen van een bestaande woning binnen het bestaande volume op dezelfde plaats toelaat.

2.

Artikel 0.1, dat deel uitmaakt van de voorafgaande en algemene bepalingen, omschrijft het toepassingsgebied van het RUP 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 als “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van een gezin of een alleenstaande” gedefinieerd.

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'.
...”

Artikel 2 van het RUP bevat de stedenbouwkundige voorschriften die gelden voor de zone van het westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten. Artikel 2.1.1 van het RUP luidt:

“ ...
Bepalingen betreffende verbouwen en herbouwen

Volgende werken en handelingen zijn toegestaan:

- *Het verbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen, binnen het bestaande volume.*
- *Het herbouwen van een bestaande woning, inclusief de woningbijgebouwen, binnen het bestaande volume en op dezelfde plaats.*

...”

Bij besluit van 7 maart 2013 heeft de verwerende partij het RUP goedgekeurd. Het goedkeuringsbesluit is bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad van 8 mei 2013 bekendgemaakt. In overeenstemming met artikel 2.2.18, eerste lid VCRO is het RUP veertien dagen na de bekendmaking in werking getreden.

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. Het volstaat niet dat de woning op enig moment vóór de inwerkingtreding van het RUP bestond.

De in artikel 2.1.1 bepaalde mogelijkheid tot herbouwen betreft aldus een op het tijdstip van de inwerkingtreding van het RUP bestaande woning.

3.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt, en het wordt ook niet betwist, dat er geen sprake meer was van een bestaande woning op het tijdstip waarop het RUP in werking getreden is. De verwerende partij overweegt:

“ ...
Bij de vorige aanvraag werd geoordeeld door de deputatie dat het RUP 14 Zonevreemde woningen van toepassing is in het voorliggend geval. Ook het college van burgemeester en schepenen toetste de beide aanvragen aan dit RUP. Door de reeds uitgevoerde werken in het verleden is op dit moment het grootste gedeelte van de oorspronkelijke bebouwing inderdaad wel 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. Op het moment van de inwerkingtreding van dit RUP was de toestand op het betrokken perceel met andere woorden een stilgelegde werf. Om die reden werd beslist om in dit specifiek geval terug te grijpen naar de vergunde toestand van 2009, onder andere voor het referentievolume, waarvan sprake in het RUP.

...

In de beslissing van 6 februari 2014 van de verwerende partij over de vorige aanvraag luidde het al dat op het moment van de inwerkingtreding van het 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)”.

De verwerende partij heeft onrechtmatig geoordeeld dat het volume van de stedenbouwkundige vergunning van 3 november 2009 “in dit specifiek geval” als referentievolume kan gelden omdat die vergunning op het tijdstip van de inwerkingtreding van het RUP niet-vervallen was, pas uitvoerbaar werd na haar herstelbeslissing van 7 juni 2012 en na de staking van de werken op 27 november 2012 niet meer uitgevoerd kon worden.

Anders dan zij in haar antwoordnota aanvoert, heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing uitsluitend het RUP als grondslag voor de planologische beoordeling van de zonevreemde aanvraag gehanteerd. In haar administratief beroepschrift heeft de verzoekende partij de in eerste administratieve aanleg gemaakte toepassing van artikel 4.4.20 VCRO dan wel betwist, in de bestreden beslissing zelf valt er geen begin van toets aan artikel 4.4.20 VCRO te bespeuren. De verwerende partij argumenteert tegen de motieven van haar beslissing in.

Het wordt evenmin van de verwerende partij aangenomen dat de in artikel 4.4.20 VCRO opgenomen regeling geen “beleidsruimte” laat, dat de bevoegdheid van de verwerende partij louter gebonden is en dat de toepassing van genoemde bepaling enkel en alleen de afgifte van de vergunning tot uitkomst kan hebben.

4.

Het middel is gegrond.

B. Overig middel

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 december 2014, waarbij aan Jan POELMANS een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het herbouwen van een woning op een perceel gelegen te Zemst, Vennestraat 71 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nr. 37K.
2. 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.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF