

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0338 van 8 december 2015
in de zaak 1314/0392/A/8/0391

In zake: Het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente BRECHT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN
kantoor houdende te Mechelsesteenweg 27, 2018 Antwerpen
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 februari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 19 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Henri VERBEECK tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht van 5 augustus 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het omvormen van een bestaande woning tot kangoeroewoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Brecht, Houtstraat 21 en met als kadastrale omschrijving vierde afdeling, sectie D, nr.891L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 3 november 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 november 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Katrien VERGAUWEN die verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

1.

Op 24 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van Brecht een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het omvormen van een bestaande woning tot kangoeroewoning.

2.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout', gelegen in woongebied.

3.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht weigert op 5 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager, omdat die in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Volgens het college beoogt de aanvraag niet de inrichting van een kangoeroewoning, maar in werkelijkheid het opsplitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige wooneenheden, wat in feite al het geval was. Het college acht het niet waarschijnlijk dat het kleinkind van de aanvrager, dat 15 jaar oud is, de zorg voor de aanvrager op zich kan nemen. Het opsplitsen van een bestaande woning in twee afzonderlijke wooneenheden acht het college op die plaats niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

4.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 17 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 5 december 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren omdat die niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften:

“De aanvrager wenst de aanvraag te kaderen in het zorgwonen zoals bepaald in artikel 4.1.1 van de VCRO:

...

De aanvraag voldoet echter niet aan voormelde voorwaarden:

De aanvrager woont momenteel niet zelf in het pand maar verhuurt beide (onvergunde) appartementen aan 2 andere gezinnen. De aanvrager wenst de woning te betrekken met zijn kleinkind, doch het oudste kleinkind is slechts 15 jaar en kan derhalve geen zorgtaken op zich nemen.

Verder vormt geen van beide appartementen een ondergeschikte wooneenheid aan de andere. De appartementen zijn ook groter dan 1/3^{de} van het totale bouwvolume. Het volume van het gelijkvloers appartement blijkt uit eigen berekening niet 273m³ maar 344 m³ te zijn. De berekening van de aanvraag lijkt niet accuraat te zijn.”

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is eveneens van mening dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening:

“De omgeving waar het gevraagde gelegen is, kenmerkt zich door de aanwezigheid van uitsluitend residentiële bebouwing bestaande uit eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing. Hoewel het gevraagde zich nabij het centrum van het gehucht Sint-Lenaarts bevindt, heeft deze straat een laagdynamisch karakter en vormt het geen invalssader naar de kern van dit gehucht. Er komen geen appartementen voor in de onmiddellijke omgeving. Een meergezinswoning is dan ook te vermijden in een dergelijke buurt, het zou niet wenselijk zijn een dergelijk precedent te scheppen.

Verder laat de kwaliteit van het appartement op de verdieping te wensen over. Vermits volgens de beroeper de berging van het appartement op de verdieping in werkelijkheid de badkamer is, is er in deze wooneenheid geen berging aanwezig. Tevens ontbreekt het dit appartement aan private buitenruimte.”

5.

Na de hoorzitting van 9 december 2013 beslist de verwerende partij op 19 december 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvrager wenst de aanvraag te kaderen in het zorgwonen zoals bepaald onder artikel 4.1.1 van de VCRO:

(...)

De aanvraag voldoet aan voormelde voorwaarden:

Afgaande op de berekening van de volumes van de appartementen gevoegd bij de aanvraag, kan gesteld worden dat er een ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd, waarbij deze slechts één derde uitmaakt van het volume van de woning.

Het geheel van de beide appartementen heeft het uitzicht van één woning en er is dan ook sprake van een fysiek geheel.

De aanvrager is eigenaar van beide appartementen en verhuurt deze momenteel aan 2 andere gezinnen. Op het gelijkvloers woont een ouder echtpaar. Er is een zorgrelatie met de bewoner van het andere appartement, aldus wordt gesteld door de aanvrager tijdens de hoorzitting. Dit wordt bevestigd door de verklaring die de huidige bewoners hebben bijgebracht. Hieruit blijkt voldoende dat de woning wel degelijk benut wordt in functie van generatiewonen en er dus geen sprake is van het zuiver opdelen van een eengezinswoning in 2 aparte wooneenheden. Het mag dan ook duidelijk zijn dat wanneer de zorgsituatie beëindigd wordt, het pand terug moet omgevormd worden naar een eengezinswoning.

(...)

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

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

De omgeving waar het gevraagde gelegen is, kenmerkt zich door de aanwezigheid van residentiële bebouwing bestaande uit eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing. De schaal van het fysieke volume van de aanvraag sluit hierbij aan vermits er aan het externe volume van het bestaande vergunde pand geen wijzigingen worden doorgevoerd. De omzetting naar 2 wooneenheden gebeurt immers volledig intern. De deputatie is dan ook van oordeel dat de ruimtelijke impact identiek is aan de oorspronkelijk vergunde eengezinswoning. Het gebouw vertoont aan qua uitzicht geen wijzigingen en is niet te onderscheiden van een andere eengezinswoning in de straat. Het straatbeeld ondervindt dan ook geen negatieve invloed van het gevraagde.

Het perceel van de aanvraag bevindt zich bovendien in de nabijheid van het centrum van het gehucht Sint-Lenaarts. De straat loopt uit op het kerkplein waar zich verschillende meergezinswoningen bevinden. De deputatie is van oordeel dat in de nabijheid van een dorpskern enige verdichting moet kunnen, temeer daar deze aanvraag in functie is van zorgwonen.

Beide eenheden vertonen voldoende kwaliteiten. Er is wel degelijk een badkamer in beide onderdelen voorzien. Per vergissing werd de badkamer van de entiteit op de verdieping op plan ingetekend als wasplaats.”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23. §1, eerste lid VCRO, artikel 4.1.1.18° VCRO alsmede de schending van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij acht deze bepalingen en beginselen geschonden omdat de verwerende partij haar beslissing niet genomen heeft op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, laat staan dit verslag weerlegt heeft.

2.

Zij licht dit middel als volgt toe:

“... ”

20.Artikel 4.7.23.§1, lid 1 VCRO bepaalt hetgeen volgt:

“Art. 4.7.23. §1 De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of

haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.” (eigen onderlijning)

21. Deze bepaling houdt minstens in dat de aangehaalde motieven in het verslag van de PSA behandeld dienen te worden in het besluit van de deputatie en dat, in geval de deputatie een andere mening is toegedaan, zij minstens op afdoende wijze dient te motiveren om welke reden deze motieven niet weerhouden kunnen worden. Dit is in casu niet gebeurd.

22. Zo stelt de PSA in haar verslag van 5 december 2013 het volgende i.v.m. de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften:

“De aanvrager wenst de aanvraag te kaderen in het zorgwonen zoals bepaald in artikel 4.1.1 van de VCRO:

...

De aanvraag voldoet echter **niet** aan voormelde voorwaarden:

- De aanvrager woont momenteel niet zelf in het pand maar verhuurt beide (onvergunde) appartementen aan 2 andere gezinnen. De aanvrager wenst de woning te betrekken met zijn kleinkind, doch het oudste kleinkind is slechts 15 jaar en kan derhalve geen zorgtaken op zich nemen.
- Verder vormt geen van beide appartementen een ondergeschikte wooneenheid aan de andere. De appartementen zijn ook groter dan 1/3^{de} van het totale bouwvolume. Het volume van het gelijkvloers appartement blijkt uit eigen berekening niet 273m³ maar 344 m³ te zijn. De berekening van de aanvraag lijkt niet accuraat te zijn.

De aanvraag past zich dan ook niet in de definiëring van het zorgwonen in. Het gaat in feite louter om de aanvraag tot regularisatie van de onvergunde opdeling van een eengezinswoning in een meergezinswoning met 2 appartementen.” (eigen onderlijning)

23. In de bestreden beslissing valt hieromtrent het volgende te lezen:

“De aanvrager wenst de aanvraag te kaderen in het zorgwonen zoals bepaald onder artikel 4.1.1 van de VCRO:

...

De aanvraag voldoet aan voormelde voorwaarden:

- Afgaande op de berekening van de volumes van de appartementen gevoegd bij de aanvraag, kan gesteld worden dat er een ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd, waarbij deze slechts één derde uitmaakt van het volume van de woning.
- Het geheel van de beide appartementen heeft het uitzicht van één woning en er is dan ook sprake van een fysiek geheel.
- De aanvrager is eigenaar van beide appartementen en verhuurt deze momenteel aan 2 andere gezinnen. Op het gelijkvloers woont een ouder echtpaar. Er is een zorgrelatie met de bewoner van het andere appartement, aldus wordt gesteld door de aanvrager tijdens de hoorzitting. Dit wordt tevens bevestigd door de verklaring die de huidige bewoners hebben bijgebracht. Hieruit blijkt voldoende dat de woning wel degelijk benut wordt in functie van generatiewonen en er dus geen sprake is van het zuiver opdelen van een eengezinswoning in 2 aparte wooneenheden. Het mag dan ook duidelijk zijn dat wanneer de zorgsituatie beëindigd wordt, het pand terug moet omgevormd worden naar een eengezinswoning.”

24. Met betrekking tot de toetsing van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving, stelt de PSA in haar verslag hetgeen volgt:

“De omgeving waar het gevraagde gelegen is, kenmerkt zich door de aanwezigheid van uitsluitend residentiële bebouwing bestaande uit eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing. Hoewel het gevraagde zich nabij het centrum van het gehucht Sint-Lenaarts bevindt, heeft deze straat een laagdynamisch karakter en vormt het geen invalssader naar de kern van dit gehucht. Er komen geen appartementen voor in de onmiddellijke omgeving. Een meergezinswoning is dan ook te vermijden in een dergelijke buurt, het zou niet wenselijk zijn een dergelijk precedent te scheppen.

Verder laat de kwaliteit van het appartement op de verdieping te wensen over. Vermits volgens de beroeper de berging van het appartement op de verdieping in werkelijkheid de badkamer is, is er in deze wooneenheid geen berging aanwezig. Tevens ontbreekt het dit appartement aan private buitenruimte.”

25. In de bestreden beslissing werd echter volgende motivatie opgenomen m.b.t. de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

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

De omgeving waar het gevraagde gelegen is, kenmerkt zich door de aanwezigheid van residentiële bebouwing bestaande uit eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing. De schaal van het fysieke volume van de aanvraag sluit hierbij aan vermits er aan het externe volume van het bestaande vergunde pand geen wijzigingen worden doorgevoerd. De omzetting naar 2 wooneenheden gebeurt immers volledig intern. De deputatie is dan ook van oordeel dat de ruimtelijke impact identiek is aan de oorspronkelijke vergunde eengezinswoning. Het gebouw vertoont aan qua uitzicht geen wijzigingen en is niet te onderscheiden van een andere eengezinswoning in de straat. Het straatbeeld ondervindt dan ook geen negatieve invloed van het gevraagde.

Het perceel van de aanvraag bevindt zich bovendien in de nabijheid van het centrum van het gehucht Sint-Lenaarts. De straat loopt uit op het kerkplein waar zich verschillende meergezinswoningen bevinden. De deputatie is van oordeel dat in de nabijheid van een dorpskern enige verdichting moet kunnen, temeer daar deze aanvraag in functie is van zorgwonen.

Beide eenheden vertonen voldoende kwaliteiten. Er is wel degelijk een badkamer in beide onderdelen voorzien. Per vergissing werd de badkamer van de entiteit op de verdieping op plan, ingetekend als wasplaats.”

26. Een duidelijke schending van de voormelde bepalingen ligt voor. De verwerende partij diende minstens afdoende te motiveren om welke redenen de motieven van de PSA noch gevolgd konden worden noch in overweging genomen dienden te worden. Dit gebeurde echter niet. Aldus wordt in de bestreden beslissing niet geantwoord op de door de PSA opgeworpen strijdigheid van de aanvraag met artikel 4.1.1. 18° VCRO. De PSA berekende concreet (!) dat er hier geen sprake kan zijn van een ondergeschikte wooneenheid. De oppervlakte van de vermeend ondergeschikte woongelegenheid is hiervoor te groot, nl. 344m² i.p.v. 273m², zoals ten onrechte voorgehouden in de aanvraag. De Deputatie doet niets met deze berekening van de PSA maar verwijst zonder verdere inhoudelijke motivering naar het aanvraagdossier. Het was echter precies dit aanvraagdossier waarop de PSA reageerde. De simpele verwijzing door de deputatie naar het aanvraagdossier kan, gelet op het advies van de PSA bezwaarlijk volstaan. Ook de strijdigheid met de

goede ruimtelijke ordening en het motief betreffende de gebrekkige kwaliteit van de woongelegenheden, nl. het ontbreken van een berging en een private buitenruimte van het appartement op de verdieping, worden niet beantwoord.

27. Nochtans stelt artikel 4.7.23 VCRO zeer duidelijk dat de deputatie haar besluit dient te nemen op basis van het verslag van de PSA. Deze bepaling houdt minstens in dat de aangehaalde motieven in het verslag van de PSA behandeld dienen te worden in het besluit van de deputatie en dat, in geval de deputatie een andere mening is toegedaan, zij minstens op afdoende wijze dient te motiveren om welke reden deze motieven niet weerhouden kunnen worden. Deze verplichting vloeit ook voort uit de artikelen 2 en 3 van de Formele motiveringswet. In casu werden de weigeringsmotieven uit het verslag van de PSA door de Deputatie zelfs niet onderzocht, laat staan (afdoende) gemotiveerd waarom de Deputatie de mening toegedaan was deze niet in overweging te moeten nemen.

28. Er is echter meer, het door de bouwheer ingediende en door de PSA beoordeelde aanvraagdossier had betrekking op de vermeende zorgrelatie tussen de grootvader en zijn kleinzoon. De PSA oordeelde hierover:

- De aanvrager woont momenteel niet zelf in het pand maar verhuurt beide (onvergunde) appartementen aan 2 andere gezinnen. De aanvrager wenst de woning te betrekken met zijn kleinkind, doch het oudste kleinkind is slechts 15 jaar en kan derhalve geen zorgtaken op zich nemen.*

29. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de zorgrelatie die door de Deputatie is beoordeeld een geheel andere relatie is, nl. die van de huidige bewoners! Deze beoordeling blijkt bovendien te zijn gebeurd op basis van stukken die slechts na het verslag ten tijde van de hoorzitting werden bijgebracht. In het bestreden besluit wordt hierover expliciet overwogen:

*“Op het gelijkvloers woont een ouder echtpaar. Er is een zorgrelatie met de bewoner van het andere appartement, **aldus wordt gesteld door de aanvrager tijdens de hoorzitting.** Dit wordt tevens bevestigd door de verklaring die de huidige bewoners hebben bijgebracht. Hieruit blijkt voldoende dat de woning wel degelijk benut wordt in functie van generatiewonen en er dus geen sprake is van het zuiver opdelen van een eengezinswoning in 2 aparte woongelegenheden.” (eigen onderlijning en accentuering)*

30. Over deze zorgrelatie en nieuwe stukken heeft de PSA nooit advies kunnen geven. Op het meest cruciale punt van de aanvraag/beslissing ontbreekt derhalve het op grond van artikel 4.7.23 VCRO vereiste advies. Ook dit maakt de bestreden beslissing kennelijk onwettig!

...”

4.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets toe aan de argumentatie van haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23 §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Uit deze bepaling volgt onder meer dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over het aangevraagde dient te betrekken.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de overheid de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

4.

De aanvraag heeft betrekking op het omvormen van een woning tot zorgwoning. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dient de bevoegde overheid na te gaan of de aanvraag voldoet aan de definitie van zorgwoning en de daarin vervatte beperkingen zoals die omschreven zijn in artikel 4.1.1, 18° VCRO.

Deze bepaling luidt als volgt:

“zorgwonen: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,*
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,*
- c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,*
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:*

1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake de voorzieningen voor ouderen,

2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,

e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.”

5.

In haar negatief advies had de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar er onder meer op gewezen dat volgens haar eigen berekeningen de ondergeschikte woongelegheden meer dan een derde van het bouwvolume uitmaakte, namelijk niet 273 m³ zoals op de plannen aangegeven, maar 344 m³.

In haar beslissing stelt de verwerende partij: *“Afgaande op de berekening van de volumes van de appartementen gevoegd bij de aanvraag, kan gesteld worden dat er een ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd, waarbij deze slechts één derde uitmaakt van het volume van de woning.”*

Anders gezegd, de verwerende partij volstaat ermee, om de berekening van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terzijde te schuiven, door te verwijzen naar de ingediende plannen, waarvan de ambtenaar precies stelt dat die onnauwkeurig zijn.

Op zijn minst had de verwerende partij nader moeten motiveren waarom zij de berekeningen van de plannen betrouwbaarder vond dan die van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Dat heeft zij niet gedaan, met als gevolg dat onvoldoende gemotiveerd is dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 4.1.1, 18° VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 december 2013, waarbij aan de heer Henri Verbeeck de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het omvormen van een bestaande woning tot kangoeroewoning op een perceel gelegen te Brecht, Houtstraat 21 en met kadastrale omschrijving vierde afdeling, sectie D, nummer 891 L.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Henri VERBEECK en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. 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 op 8 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES