

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0496
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0321/A/0314

Verzoekende partijen	1. de bvba GIMAR MANAGEMENT 2. De heer Gino DE KERF vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	mevrouw Sara GIEBENS vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 februari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven van 10 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning en het gedeeltelijk verleggen van een waterloop op de percelen gelegen te 2242 Zandhoven, Molenheide 158, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 296X, 296K2, 277B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 april 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 27 april 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 november 2016.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Jo VAN LOMMEL loco advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

Op 23 juni 2005 wordt een vergunning verleend door de verwerende partij voor het verleggen van de waterloop 8.06.0 "Heidebeek".

Op 13 september 2006 wordt een weigering afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven voor het verbouwen van een bungalow tot een eengezinswoning, het slopen van de bestaande garage, de tuinberging en de tank en de plaatsing van een draadafsluiting. De verwerende partij heeft deze vergunning op 31 mei 2007 verleend.

De tussenkomende partij dient op 30 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning en het gedeeltelijk verleggen van een waterloop" op de percelen gelegen te 2242 Zandhoven, Molenheide 158, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 296X, 296K2, 277B.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Een eerste openbaar onderzoek werd ingetrokken, aangezien de aanplakking niet correct werd uitgevoerd. Tijdens het tweede openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 mei 2014 tot en met 24 juni 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen adviseert op 19 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 10 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

"...

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent dit bezwaarschriften het volgende standpunt in:

1. Gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan Turnhout (KB 30.09.1977) is de aanvraag in strijd met de van toepassing zijnde bestemmingsvoorschriften, conform artikel 4.3.1. van de VCRO. Het betreft een zonevreemde

constructie. De bepalingen van zonevreemde constructies zijn opgenomen in artikel 4.4.10, §1 van de VCRO.

De bezwaarhebbende stelt dat de constructie overeenkomstig artikel 4.1.1., 7° van de VCRO maar als hoofdzakelijk vergund gezien kan worden als ten minste negentig procent van het bruto bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft. Opgemerkt moet worden dat in de aanvraag wordt voorgehouden dat het voorwerp het verbouwen van een eengezinswoning betreft. Het moge duidelijk zijn dat dit gebouw géén eengezinswoning betreft maar een bungalow (weekendverblijf). De constructie is nooit vergund of kan niet vergund geacht worden als zijnde een ééngesinswoning.

Er kan bijgevolg geen toepassing gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies en de aanvraag dient dan ook gelet op de onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften geweigerd te worden.

Door de omvorming toe te staan van weekendverblijf tot ééngesinswoning wordt de draagkracht van het perceel en de omgeving overschreden. De gezinswoning gelegen aan de Molenheide 162 en de ééngesinswoning die het voorwerp uitmaakt van de huidige aanvraag staan te dicht bij elkaar en overschrijden hierdoor de draagkracht van het perceel en de omgeving. Door de aanvraag wordt er een woning gecreëerd in een derde bouwlijn, hetgeen vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet kan worden toegelaten.

1. Voor het perceel werden in het verleden reeds stedenbouwkundige vergunningen verleend:

a. Ref. 871.1/2005.221, vergunning verleend in beroep door de Bestendige Deputatie, dd. 31.05.2007 (...)

b. Het eigendom is niet opgenomen op de lijst van tweede verblijven bij de gemeente. Gelet op de reeds vergunde stedenbouwkundige vergunning, verleend zoals opgenomen in punt 1. en het feit dat het eigendom niet mee opgenomen is op de lijst van tweede verblijven bevestigt dat het hier gaat om een vergunde constructie en geen weekendverblijf. Bezwaarhebbende stelt dan ook foutief dat de constructie nooit is vergund of niet vergund geacht kan worden.

Er kan dus wel degelijk toepassing gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Gezien het hier niet gaat om het omvormen van een weekendverblijf tot ééngesinswoning is de daaruit opgebouwde argumentatie van de draagkracht die overschreden wordt dan ook niet relevant. De overwegingen over goede ruimtelijke ordening zullen verder in het motiveringsbesluit worden opgenomen, doch gaat het hier niet om een omvorming van weekendverblijf naar permanente woning. Ook de bouwlijn is geen lijn die nieuw gecreëerd wordt gezien het hier reeds gaat om een vergunde/vergund geachte constructie en er dus reeds een bestaande aanwezige bouwlijn is. Dit werd ook reeds zo geargumenteed in het besluit van de bestendige deputatie in een vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor dit perceel, doch werd die vergunning nooit uitgevoerd door de vorige eigenaar.

Dit deel van het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

1. Daarnaast moet opgemerkt worden dat de constructie in zijn huidige toestand aanzien moet worden als verkrot, zodat ook omwille van deze reden geoordeeld moet worden dat niet voldaan wordt aan de vereisten van art. 4.4.10. VCRO.

Het eigendom is niet opgenomen op de lijst van leegstand en verkrotting. Gelet op de summiere opmerking, doch zonder verdere argumentatie van bezwaarhebbende, noch verdere bewijsvoering stelt de bezwaarhebbende zonder verdere bewijsvoering dat het huis verkrot is. Gezien de woning niet opgenomen is op de lijst van leegstand en verkrotting, gelet op de foto's

gevoegd bij het aanvraagdossier die geen verkrotting aantonen kan gesteld worden dat de woning dan ook niet verkrot is. In 2007 werd in het besluit van de bestendige deputatie ook in de overweging gesteld dat het niet om een verkrotte constructie ging. In de daaropvolgende periode tot op heden bij de huidige aanvraag is er geen vaststelling van het feit dat de bestaande woning niet zou voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de vraag tot verbouwen.

Dit deel van het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

3. In het onmogelijke geval toch geoordeeld zou worden dat het toch een hoofdzakelijke vergunde, ééngezinswoning betreft die niet verkrot en dat er bijgevolg toepassing gemaakt kan worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies moet opgemerkt worden dat overeenkomstig art. 4.3.5 VCRO een stedenbouwkundige vergunning maar kan afgeleverd indien het aangevraagde gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg:

(...)

Er is maar sprake van een voldoende uitgeruste weg indien de weg ten minste met duurzame materialen is verhard. Welnu, opgemerkt moet worden dat de weg die de constructie ontsluit niet verhard is, laat staan met duurzame materialen. De bezwaarhebbende vult dit in zijn bezwaarschrift aan met een foto.

Nu de aanvraag niet gelegen is aan de voldoende uitgeruste weg, zo stelt bezwaarhebbende, kan er geen stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd.

Eerder werd al gemotiveerd dat het hier gaat om een bestaande woning. De huidige aanvraag maakt gebruik van de bestaande fundering en breidt ze uit en op de plannen werd duidelijk aangeduid welke bestaande muren bewaard blijven op het gelijkvloers. In de codex Ruimtelijke Ordening staat niet expliciet vermeld wanneer het al dan niet om een nieuwbouw dan wel om een verbouwing gaat. Gezien de fundering en een deel van de bestaande muren bewaard zullen blijven, gaat het hier om een verbouwing/uitbreiding en is artikel 4.3.5 dan ook niet van toepassing.

Dit deel van het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

(...)

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de grenzen van een goedgekeurd R.U.P..

Overwegende dat het pand niet gelegen is binnen de omschrijving van een goedgekeurde en niet vervallen verkavelingsvergunning.

De aanvraag ligt in het gewestplan Turnhout. De aanvraag ligt volgens dit gewestplan in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

(...)

De aanvraag is **principeel in strijd** met het van kracht zijnde plan. **Art. 4.4.12.** van de Codex Ruimtelijke Ordening stelt: "In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal."

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de bestaande woning wordt verbouwd en uitgebreid tot een volwaardige ééngezinswoning die voldoet aan de huidige normen. De bestaande buitengevels worden geïsoleerd en voorzien van een nieuwe gevelsteen. Het woonvolume wordt uitgebreid tot 866,30m³.

Het betreft een verbouwing/uitbreiding van een bestaande woning. De woning komt op 4m33 minimaal van de perceelsgrens langs de voorgevel en op minimaal 3m81 ten opzichte van de linkse perceelsgrens.

Het betreft hier een bouwlaag met schuin dak.

De schaal is in overeenstemming met de toegelaten en gebruikelijke hoofdgebouwen op dergelijke percelen en het veroorzaakt dan ook geen hinder noch visueel, noch vormelijk.

Gelet op het feit dat de uitbreiding van de bestaande zonevreemde woning beperkt blijft:- dat het bouwvolume van de woning onder de 1000m³ blijft en het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot 1, het bestaande aantal en de functie niet gewijzigd wordt, kan er gesteld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de beoordelingsgronden, zoals opgelegd in Titel IV, Hoofdstuk III, Afdeling 2, art. 4.4.13. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Watertoets

Overeenkomstig hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 1⁸/7/2003 (B.S. 14/11/2003)betreffende het algemeen waterbeleid dient de aanvraag getoetst te worden aan de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid (de watertoets).

Artikel 8 §1. van dit decreet luidt als volgt:

"De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. [...]. De beslissing die de overheid neemt in het kader van §1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid worden getoetst."

De aanvraag ligt in een recent overstroomd gebied of in een overstromingsgebied. De woning doet geen afbreuk door de uitbreiding aan de waterhuishouding. De voorzieningen van een regenwaterput conform de vigerende wetgeving zijn opgenomen in het dossier.

De waterloop, derde categorie, met nr. 8.06.0 'Heidebeek' zal worden verlegd conform de plannen bij de aanvraag. Voor deze verlegging verleende de deputatie positief advies in 2005. Gezien dit advies slechts twee jaar geldig is werd een nieuw advies aangevraagd aan de bestendige deputatie. Gelet op het gunstig advies van Provincie Antwerpen, Dienst Integraal Waterbeleid dd. 19.08.2014, ref.

WAMA-2014-0278 dat het volgende stelt :

De normen vastgelegd in het besluit van de Vlaamse regering van 05.07.2013 houdende de vaststelling van een vernieuwde gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing

Volgens de aanstiplijst hemelwater, gevoegd bij het dossier, voldoet de aanvraag aan de gestelde bepalingen.

Overwegende dat per 1 januari 2006 het gemeentelijk rioleringsnet werd overgedragen aan HidroRio:-dat de bouwheer, voor een huisaansluiting, rekening dient te houden met de door HidroRio opgestelde richtlijnen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 10.09.2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- 1) de werken **uit te voeren volgens de ingediende en goedgekeurde plannen** en mits de naleving van verder vernoemde bepalingen;*
 - 2) de nodige **maatregelen** dienen getroffen te worden **ter voorkoming van beschadiging en/of bevuiling** van de openbare wegenis met aanhorigheden;*
 - 3) de verlegging van waterloop 8.06.0 'Heidebeek' uit te voeren conform de plannen en conform het advies van de Provincie Antwerpen, Dienst Integraal Waterbeleid dd.14.08.2014, ref. WAMA-2014-0278.*
 - 4) Het hergebruik van hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit is verplicht.*
- (...)*

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 9 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling heeft naar aanleiding van het administratief beroep op 1 december 2014 een gunstig advies uitgebracht.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 2 december 2014 willigt de verwerende partij het beroep op 4 december 2014 niet in en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De aanvraag voor een woning is principieel niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Het betreft hier dus een zonevreemde woning waarbij een toetsing dient te gebeuren aan de artikels 4.4.12 t.e.m. 4.4.22.

Om de aanvraag te kunnen toetsen aan de basisrechten inzake zonevreemde constructies dient er vooreerst uitgeklaard te worden of het gaat om een hoofdzakelijk vergund geachte constructie.

In het voorgaande dossier, vergund door deputatie op 31 mei 2007, was er reeds onderzoek naar de vergunde situatie gedaan. Uit de plannen blijkt het nog steeds om dezelfde constructie te gaan en is er hier reeds uitspraak over gedaan. Zo kunnen we in dit voorgaande dossier vaststellen dat ook de gemachtigde ambtenaar, vandaag de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zich vragen stelde omtrent de vergunde toestand van de functie van de constructie, net zoals beroepers in de huidige procedure. Er dient echter vastgesteld te worden dat iedereen het reeds eens is dat de constructie an sich als vergund geacht kan worden beschouwd. Uit het onderzoek in het voorgaande dossier is door de toenmalige burgemeester W. De Bie een ondertekend exemplaar bezorgd waarin wordt bevestigd dat volgens het bevolkingsregister van de telling van 1947 de betreffende woning door een echtpaar werd bewoond. Bovendien is de woning ook niet opgenomen op de lijst van tweede verblijven van de gemeente. Er dient dus te worden aangenomen dat de woning als vergund geacht kan beschouwd worden, ook wat de functie betreft.

De aanvraag moet ook voldoen aan de voorwaarde dat de woning niet verkrot is.

Door de beroeper wordt er aangehaald dat de betreffende woning verkrot zou zijn. De enige argumentatie die hier wordt aangehaald is dat de constructie gebouwd zou zijn op zavel en de fundering niet geschikt zou zijn om verder op te bouwen. Deze argumentatie kan niet gevolgd worden. Uit het fotodossier blijkt dat de constructie nog in degelijke staat is en ze niet als verkrot kan beschouwd worden. Dat deze woning op de zavel gebouwd is, kan niet gelden als argument van verkrotting, indien deze redenering gevolgd wordt dan dienen er talloze constructies als verkrot aanzien te worden aangezien er veel woningen in deze periode gebouwd zijn op deze manier. De bestaande fundering zal versterkt worden voor de plaatsing van de nieuwe buitenschil, het is hier echter de bevoegdheid van de stabiliteitsingenieur om een afdoende fundering voor het bouwwerk te voorzien. Het ontbreken van een 'onvoldoende' fundering is bovendien geen criterium om te bepalen of een constructie verkrot is of niet. In alle redelijkheid dient dan ook besloten te worden dat het een geacht vergund volume betreft wat niet verkrot is.

Vervolgens dient er toetsing te gebeuren aan art. 4.4.15 van de VCRO. "Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 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."*

De woning wordt verbouwd tot een volume van 866,30m³ en blijft dus nog ruim onder het maximaal toegelaten bouwvolume van 1000m³. De woning is bovendien gelegen in een

landschappelijk waardevol agrarisch gebied en valt dus niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied zoals omschreven in art. 4.4.15 van de VCRO.

Er wordt door de beroepende partij aangehaald dat het goed niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg en dat het slechts om een erfdienstbaarheid gaat die naar de openbare wegenis leidt.

Er is niet vereist dat een bouwperceel over een toegang in volle eigendom tot de openbare weg beschikt. Een erfdienstbaarheid over een ander perceel volstaat. Uit de rechtsleer blijkt dat het voldoende is dat de te bouwen woning aansluiting heeft op de voldoende uitgeruste openbare weg. Het perceel waarop de te bouwen woning komt te staan, moet aansluiten op een voldoende uitgeruste openbare weg, wat in casu het geval is. Er dient dus geoordeeld te worden dat het goed gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De gewestelijke hemelwaterverordening is van toepassing op de aanvraag. Op de plannen wordt er een hemelwaterput voorzien van 7500 liter doch zonder enige voorziening naar herbruik van deze hemelwaterput. Om te kunnen voldoen aan de hemelwaterverordening dient er een operationele pomp voorzien te worden en minstens herbruik te zijn naar toilet en/of wasmachine. Dit wordt als voorwaarde bij de vergunning worden opgenomen. Achter de overloop wordt er een infiltratievoorziening geplaatst van 4,5m² en een inhoud van 2600 liter. De overloop van deze infiltratievoorziening wordt aangesloten op de bestaande gracht.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

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

De aanvraag is gelegen tussen de kernen van de gemeentes Zoersel en Zandhoven. De aanvraag is in de nabijheid en ten zuiden gelegen van de E34 autosnelweg, ter hoogte van afrit 20.

De aanvraag is verder gelegen aan een wegenis waarlangs verschillende clusters van woningen voorkomen en eveneens nog verschillende agrarische bedrijven zijn gevestigd. De woning zelf is samen met aanpalende woning gelegen in een achterliggend gebied, een bebost gebied is

een voor het overige open ruimte gebied. De woning is te bereiken via een zandweg vanop de openbare wegenis en is beperkt qua schaal. Rondom deze twee woningen zijn nog verschillende zonevreemde woningen gelegen. De woningen komen voornamelijk voor als vrijstaande eengezinswoningen die voorzien zijn van één of twee bouwlagen en een zadeldak.

De aanvraag is functioneel inpasbaar. De eengezinswoning is bestaand op de site en op de aanpalende percelen komen er eveneens verschillende eengezinswoningen voor waardoor de aanvraag zich functioneel kan inpassen in deze omgeving.

De mobiliteitsimpact wordt door de huidige aanvraag niet verzwaard, de bestaande eengezinswoning wordt enkel uitgebreid qua wooncomfort niet wat het aantal woongelegenheden of andere activiteiten betreft.

De bestaande woning is voorzien van een plat dak een beperkte kroonlijsthoogte van 3 meter, zoals ook de aanpalende woning nr. 156. Na de verbouwing zal het gebouw slechts beperkt worden opgetrokken qua kroonlijsthoogte, zo zal de kroonlijst na de werken 3,10 meter bedragen en ook 3,40 meter. Ook de bestaande inplanting blijft behouden, de uitbreiding wordt voorzien naar de zuidoostelijke richting, naar de richting van het open-ruimte gebied. De bouwlijn werd dan ook bepaald door de vergund geachte constructie en het betreft een verbouwing waardoor deze bouwlijn behouden blijft. Door deze uitbreiding zal het gebouw op 4,33 meter komen te staan van de perceelsgrens met nummer 156. Dit is echter slechts een beperkte afname aangezien het gebouw nu reeds op 4,57 meter van de perceelsgrens is voorzien. Het is principieel zelfs een verbetering aangezien er in de huidige situatie een tuinhuis is opgericht op de perceelsgrens met nr. 156, dit tuinhuis zal afgebroken worden waardoor er net meer bouwvrije afstand zal ontstaan tussen beide gebouwen. De ramen aan deze zijde zijn bovendien beperkt gebleven tot 4 beperkte raamopeningen waarvan er 3 uitgeven op nachtvertrekken, er is dan ook geen abnormale inkijk naar het aanpalende perceel.

De woning wordt in de nieuwe situatie wel voorzien van een zadeldak zodat de nokhoogte van de woning 8,20 meter zal bedragen. Deze hoogte is bestaanbaar in de beperkte zonevreemde wooncluster. Zo zijn de meeste woningen nu reeds voorzien van een schuin dak met een soortgelijke nokhoogte. Ten aanzien van de woning nr. 162 worden er in het zadeldak slechts 2 veluxen voorzien, één zal uitgeven op een vide en de tweede is in functie van de badkamer, ook hier kan er dus onmogelijk gesteld worden dat deze nieuwe zichten een abnormale hinder zouden geven. De inkompartij zal ook in deze gevel voorzien worden, doch deze bevindt zich in de gevel dewelke op 3,81 meter uit de perceelgrens zal worden opgericht. Deze afstand is een algemeen gehanteerde afstand ten aanzien van perceelgrenzen voor vrijstaande bebouwing, deze bedraagt in de omgeving meestal 3 meter.

Tenslotte wordt ook de bouwdiepte van de woning beperkt tot 17 meter, deze afmeting is ook gangbaar en werd in het verleden reeds vaak toegepast voor de verschillende constructies. Ten opzichte van het open ruimtegebied worden de grootste wijzigingen aangebracht. De nieuwe ramen in deze zijgevel worden ruim opgevat, zo worden er onder andere 2 schuiframen voorzien dewelke uitgeven op de verschillende leefruimtes. Door de uitbreiding voornamelijk langs deze zijde te voorzien dient de bestaande waterloop verlegd te worden naar de grenzen van het perceel en zal deze het perceel niet meer doormidden snijden. Voor het verleggen van deze waterloop werd er gunstig advies bekomen van de waterbeheerder. Deze verlegging beoogt een meer functioneel karakter van het perceel en heeft geen nadelige invloed op het watersysteem waardoor de gevraagde wijziging van het tracé aanvaardbaar is.

De bebouwing op het perceel staat ook in verhouding met de perceelsgrootte. Zo wordt er een bebouwde oppervlakte voorzien van +/- 153m² en een verharding van slechts +/- 20m², dit alles op een perceel van +/- 1560m². De verhouding bebouwde ruimte ten aanzien van niet

bebouwde ruimte is zeker in overeenstemming met de bebouwing op de aanpalende percelen en ook met deze op het eigen perceel. De draagkracht van het perceel en de omgeving wordt dan ook niet overschreden.

Het gebouw zal sowieso volledig voorzien worden van een nieuw buitenspouwblad. Dit zal voorzien worden in een rood-bruine gevelsteen dewelke ook wordt doorgetrokken in de nieuwe delen van de woning. Het schrijnwerk zal voorzien worden in pvc en een lichte kleur. Het schuine dak tenslotte wordt voorzien van een antracietkleurige dakpan. Na uitvoering zal het gebouw dan ook de verschijningsvorm bekomen van een meer klassieke fermette dewelke de bestaande bebouwing in de omgeving domineert, het gebouw zal dan ook helemaal opgaan in zijn omgeving. De gebruikte materialen zijn ook allen esthetisch en duurzaam verantwoord. De aanvraag dient dan ook op vlak van het visueel-vormelijke aanvaard te worden.

Er zijn geen te verwachten abnormale hinderaspecten.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 10/09/2014 strikt nageleefd worden. Punt 4 van de voorwaarden dient bovendien aangevuld te worden: het hergebruik dient minimaal aangesloten te worden op een toilet(ten) en/of wasmachine. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel de schending aan van artikel 4.2.14 VCRO, 4.4.1, 7° VCRO, 4.3.1 VCRO, 4.4.10 VCRO, 4.4.12 VCRO, 4.4.15 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zijn van mening dat de constructie waarvoor de vergunning is afgeleverd niet als hoofdzakelijk vergund kan worden aanzien. De verwerende partij heeft zich bediend van een foutieve en kennelijk onredelijke motivering om te oordelen dat de constructie toch als hoofdzakelijk vergund aanzien moest worden.

De verzoekende partijen stellen dat de constructie zowel naar functie als naar bruto-bouwvolume niet als vergund kan geacht worden

1.1.

Met betrekking tot de functie halen de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij er verkeerdelijk van uitgaat dat de bestaande constructie een functie “wonen” had. De enige functie die de constructie als vergund of vergund geacht heeft is deze van weekendverblijf (verblijfsrecreatie). In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt verwezen naar een vorige vergunningsaanvraag van 2007 waarbij reeds een onderzoek werd uitgevoerd naar de vergunde situatie van de bestaande constructie. Hierbij wordt verwezen naar een verklaring van de voormalige burgemeester van Zandhoven die stelde dat reeds in 1947 een echtpaar op het adres zou ingeschreven zijn. De verzoekende partijen hebben in een aanvullende nota, als reactie op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deze stelling weerlegd en leggen het advies voor van de gemachtigde ambtenaar in dezelfde procedure van 2007 die stelt dat er pas een constructie werd opgericht op het betreffende perceel in 1954.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat het loutere feit dat de constructie niet is opgenomen in de lijst van tweede verblijven van de gemeente niet decisief is. Het is immers perfect mogelijk dat de gemeente er nog niet toe gekomen is de constructie op te nemen op de lijst. Evenwel heeft de verwerende partij niet de moeite genomen om de vorige aanvraagdossiers opnieuw volledig in te kijken en sluit zij zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij zij de argumenten van de verzoekende partijen negeert.

Hierop hebben de verzoekende partijen verder onderzoek verricht en zijn tot de vaststelling gekomen dat in 1974 een inventaris werd opgesteld van onvergunde weekendverblijven, waarin de voorliggende constructie werd opgenomen. Uit de plannen van deze inventaris blijkt dat de constructie in die tijd niet over een badkamer beschikte, wat de verzoekende partijen doet besluiten dat de constructie inderdaad als weekendverblijf werd gebruikt. Volgens inlichtingen van de gerechtsdeurwaarder, aangesteld door verzoekende partijen, blijkt verder dat permanente bewoning een aanvang heeft genomen op 18 november 1985. Slechts op dat moment zijn de eerste mensen ingeschreven in het bevolkingsregister. Indien dit zou betekenen dat de functie van weekendverblijf werd gewijzigd naar wonen, houdt deze gebruikswijziging, aldus de verzoekende partijen, een belangrijke ruimtelijke weerslag in, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning moest worden aangevraagd. Zij verwijzen hiervoor naar artikel 7.5.1, 3° VCRO.

Gelet op voorgaande vaststellingen komen de verzoekende partijen tot de conclusie dat er geen sprake kan zijn van een hoofdzakelijk vergunde constructie naar functie. De verwerende partij is tekort geschoten in haar onderzoeksverplichtingen. Indien zij de vorige vergunningsdossiers opnieuw ter hand had genomen, had zij immers enkel kunnen besluiten dat de constructie in 1954 als weekendverblijf werd opgericht en wederrechtelijk tot een functie wonen is omgevormd.

1.2.

Met betrekking tot het bruto-bouwvolume merken de verzoekende partijen op dat er een verschil zit op de plannen die in 1974 bij het inlichtingenformulier van de gemeente werden gevoegd en de bestaande toestand zoals die op de huidige plannen wordt weergegeven. Meer bepaald werd een badkamer bijgebouwd die in 1974 ontbrak. De verzoekende partijen vermoeden dat deze badkamer in 1985 werd aangebouwd toen de constructie werd aangewend voor permanente

bewoning. Op basis van de plannen stellen de verzoekende partijen dat de badkamer een volume heeft van 20,95m³, wat neerkomt op 10,03% van het totale bruto-bouwwolume. Aldus betekent dit dat het oorspronkelijke volume minder bedraagt dan 90% dan het actueel bestaande bruto-bouwwolume. Er kon dan ook geen toepassing gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies, aangezien deze enkel van toepassing zijn op hoofdzakelijk vergunde constructies.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomenende partij geeft in haar toelichtende nota aan dat de woonbestemming door de verwerende partij reeds in een eerdere beslissing van 31 mei 2007 werd erkend en bevestigd. De woonfunctie kan bijgevolg niet langer betwist worden. Door zich niet te verzetten tegen de vergunning van 31 mei 2007 hebben de verzoekende partijen zich neergelegd bij het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning. De verwerende partij heeft zodoende op een correcte wijze toepassing gemaakt van artikel 4.2.14 VCRO. De verklaring van de burgemeester in het dossier van 2007 en de vaststelling dat het pand niet is opgenomen op de lijst van tweede verblijven van de gemeente Zandhoven maken het "rechtens toegelaten bewijsmiddel" uit.

Uit de formulering van het advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt alleen dat deze zelf niet zeker was dat de constructie in 1954 werd opgericht. Voorts wijst de tussenkomenende partij nog op het feit dat de stukken die de verzoekende partijen na de bestreden beslissing hebben verzameld onmogelijk dienstig kunnen zijn om te stellen dat de verwerende partij op het ogenblik van de bestreden beslissing een kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen.

Met betrekking tot het bruto-bouwwolume wijst de tussenkomenende partij op het feit dat de verzoekende partijen geen rekening hebben gehouden met de hoogte van de woning. Immers bevindt de badkamer zich in het gedeelte van de woning, waarbij de hoogte slechts 2,63m bedraagt en geen 3,01m, zodat het volume slechts 18,30m³ betreft en geen 20,95m³, zodat wel degelijk 90% van het bruto-bouwwolume van de actueel bestaande constructie als vergund of vergund geacht kan worden aanzien.

De tussenkomenende partij besluit dan ook dat de basisrechten voor zonevreemde constructies wel degelijk toepassing vinden.

4.

De verzoekende partijen voeren in hun toelichtende nota nog aan dat zij niet op de hoogte waren van het administratief beroep in 2007 dat door de voormalige eigenaars werd ingesteld tegen de weigeringsbeslissing van de gemeente Zandhoven. Zij voeren ook aan dat de verkregen vergunning niet werd aangeplakt, zodat zij hiertegen ook geen beroep konden instellen. Navraag bij de gemeente bevestigt hen ook in dit standpunt. Zij voegen een schrijven toe waaruit blijkt dat geen attest van aanplakking werd opgesteld.

De verzoekende partijen benadrukken dat zij zich niet hebben neergelegd bij het feit dat de functie van de constructie steeds "wonen" is geweest, net omdat zij de beslissing van 31 mei 2007 niet hebben kunnen aanvechten en zij zich hier thans niet meer op ontvankelijke wijze tegen kunnen verzetten.

5.

De tussenkomende partij verwijst in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nogmaals naar de verklaring van burgemeester De Bie, die stelt dat het pand permanent werd bewoond tussen 1952 en 1955, zodat de functie “wonen” werd doorgevoerd voordat zij in 1984 als vergunningsplichtig werd aangeduid. Voorts herhaalt zij nogmaals het gegeven dat de woning niet is opgenomen op de lijst van tweede verblijven van de gemeente.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft onder meer het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning. *In casu* is het gebouw gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er dient dan ook toepassing te worden gemaakt van de bepalingen met betrekking tot de zonevreemde basisrechten.

Artikel 4.4.10 §1 VCRO bepaalt:

“§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.”

Artikel 4.1.1 VCRO omschrijft wat dient te worden verstaan onder “hoofdzakelijk vergund”:

“7° hoofdzakelijk vergund : een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat : (...)

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft;”

In hoofdzaak dient te worden beoordeeld of de verwerende partij op een correcte manier tot de conclusie is gekomen dat het betreffende gebouw naar functie “wonen” als hoofdzakelijk vergund of vergund geacht kan worden beschouwd.

2.

De verzoekende partijen zijn in de eerste plaats van mening dat de verwerende partij onterecht uitgaat van het onderzoek naar de vergunde situatie van de woning aanwezig op het betreffende perceel dat gevoerd werd naar aanleiding van een vergunningsaanvraag in 2007. Zij zijn van mening dat de enige functie die aan de woning kan worden toegekend, deze van weekendverblijf (verblijfsrecreatie) is.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vergunning van 31 mei 2007, waarbij het verbouwen van een bungalow tot een eengezinswoning, het slopen van de bestaande garage, de tuinberging en de tank en de plaatsing van een draadafsluiting werd gevraagd niet is uitgevoerd. Artikel 4.6.2 §1 VCRO stelt dat een stedenbouwkundige vergunning onder meer vervalt indien de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning niet binnen twee jaar na de afgifte van de

vergunning in laatste administratieve aanleg wordt gestart. *In casu* is de vergunning van 2007 vervallen zodat ook de motieven waarop deze vergunning gebaseerd was, komen te vervallen. De verwerende partij kan in de bestreden beslissing dan ook niet zonder meer verwijzen naar het onderzoek gevoerd in 2007 zonder hierover een eigen onderzoek te voeren. De verzoekende partijen verwijzen in dat verband bovendien terecht naar het gebrek aan aanplakking van voormelde vergunning, zodat uit het louter feit dat zij deze vergunning niet hebben aangevochten,

op zich niet mag afgeleid worden dat zij het recht hebben verbeurd om de bestemming als “woning” alsnog in vraag te stellen.

Meer bepaald verwijst de verwerende partij in haar bestreden beslissing naar het feit dat (i) *“de toenmalige burgemeester W. De Bie een ondertekend exemplaar bezorgd waarin wordt bevestigd dat volgens het bevolkingsregister van de telling van 1947 de betreffende woning door een echtpaar werd bewoond”* en dat (ii) *“de woning ook niet opgenomen [is] op de lijst van tweede verblijven van de gemeente”*. Deze stellingname betreft een letterlijke overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar. Nochtans hebben de verzoekende partijen in reactie op dit verslag een aanvullende nota opgesteld waarin zij hebben gewezen op het feit dat de gemachtigde ambtenaar, reeds in het onderzoek van de aanvraag in 2007, heeft aangegeven dat de constructie slechts is opgericht in 1954 en de functie van weekendverblijf had, hetgeen blijkt uit de vormgeving en de omvang van de constructie, aldus de gemachtigde ambtenaar.

In het licht van de haar opgelegde motiveringsplicht is de verwerende partij er weliswaar niet toe gehouden op elk argument dat wordt aangevoerd door de verzoekende partijen in hun beroepsschrift of aanvullende nota te antwoorden. Om te voldoen aan haar motiveringsplicht moet de genomen vergunningsbeslissing wel gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de verwerende partij tot die beslissing is gekomen. Indien, zoals in voorliggend geval, een bepaald aspect in het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar determinerend kan zijn voor de uitkomst van de voorliggende aanvraag, en dit aspect mogelijks met documenten wordt weerlegd in een aanvullende nota vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel in hoofde van de verwerende partij dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Hierbij kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name, zoals eerder gesteld, of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De Raad is van oordeel dat het letterlijk overnemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar niet kan beschouwd worden als een zorgvuldige en redelijke handeling wanneer stukken worden bijgebracht door de beroepers, i.e. verzoekende partijen, die de stellingen van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar weerleggen, minstens in vraag stellen. Ook de onderzoeksdaten gesteld door de verzoekende partijen in het kader van hun beroep voor deze Raad benadrukken nog verder dat de verwerende partij onzorgvuldig is geweest in haar feitenvinding en minstens een eigen onderzoek had dienen te voeren omtrent het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter van de functie “wonen”.

De Raad stelt onder meer vast dat in het advies van de gemachtigde ambtenaar van het Agentschap R-O Vlaanderen van 6 september 2006 aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zandhoven gewag gemaakt wordt van een document waaruit blijkt dat de constructie in 1954 werd opgericht. De verzoekende partijen merken op het eerste gezicht niet onterecht op dat de verklaring van de burgemeester van de gemeente Zandhoven dat de constructie reeds bewoond werd in 1947 niet compatibel is met het gegeven dat deze constructie pas zou gebouwd zijn in 1954. De tussenkomen partij stelt de vaststelling van de gemachtigde ambtenaar weliswaar in vraag, doch het komt de Raad niet toe hieromtrent zelf een onderzoek te voeren. De Raad kan slechts vaststellen dat dit gegeven niet werd betrokken in de beoordeling, minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing. Ook de vaststelling dat de voorliggende constructie in 1974 was opgenomen in de lijst van niet vergunde weekendverblijven, en de hierbij gevoegde plannen waaruit moet blijken dat de constructie toen over geen badkamer beschikte, kan er mogelijks op wijzen dat de constructie minstens tot 1974 niet voor permanente bewoning werd gebruikt. Het voorliggend dossier laat niet toe om na te gaan wanneer de badkamer precies werd aangebouwd, noch laat zulks de Raad toe met zekerheid vast te stellen of de huidige constructie al dan niet permanent bewoond werd voor de inwerkingtreding van het Functiewijzigingenbesluit van 17 juli 1984.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen en middelonderdelen dienen niet verder te worden onderzocht aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Sara GIEBENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande eengezinswoning en het gedeeltelijk verleggen van een waterloop op de percelen gelegen te 2242 Zandhoven, Molenheide 158, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 296X, 296K2, 277B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit 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 350 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 17 januari 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH