

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0450 van 20 december 2016
in de zaak 1314/0561/A/9/0507

In zake: de heer **André Leonard SYMONS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Johan VOET en Johan BOSSCHAERTS
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Blarenberglaan 4/302
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:* de heer **Jan POELMANS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle VEKEMAN
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 februari 2014.

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

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en herbouwen van een hoeve, met uitsluiting van een vrijstaande schuur.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Zemst, Vennestraat 71 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nr. 37k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 juni 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frederik DE WINNE die *loco* advocaat Johan VOET en Johan BOSSCHAERTS voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Filip VAN DIEVOET die *loco* advocaat Michel VAN DIEVOET voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Gaëlle DE SMET die *loco* advocaat Veerle VEKEMAN voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

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.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Jan POELMANS verzoekt met een aangetekende brief van 20 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 30 juli 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

De verzoekende partij stelt over de tussenkomst in haar wederantwoordnota:

“ ...

Bij beslissing van de Deputatie Vlaams-Brabant van 18 december 2014 werd tussenkomenende partij een vergunning verleend waarvan het project als volgt wordt beschreven:

(...)

Het staat in casu buiten kijf dat de geciteerde vergunningsaanvraag zeer vergelijkbaar is met de huidige bestreden vergunning waarvan het project als volgt wordt beschreven:

(...)

Het is voor verzoekende partij volstrekt onduidelijk welke stedenbouwkundige vergunning de tussenkomenende partij wenst te handhaven. Reden waarom verzoekende partij zich tevens genoodzaakt ziet de nieuwe stedenbouwkundige vergunning dd. 18 december 2014 aan te vechten middels afzonderlijk verzoekschrift tot nietigverklaring.

In vergelijkbare dossiers lijkt de Raad voor Vergunningsbetwistingen van oordeel te zijn dat, wanneer de tweede vergunning die voor eenzelfde perceel werd bekomen, geen identiek — of minstens voldoende vergelijkbaar — voorwerp heeft, maar een "alternatief" karakter ten aanzien van de oorspronkelijke vergund project heeft, de verzaking aan de eerste vergunning niet mag worden vermoed (...).

Er kan ook worden vastgesteld dat, ter beoordeling van het belang in het kader van het beroep dat is ingesteld tegen de eerste vergunning, de Raad ertoe neigt de debatten te heropenen teneinde de begunstigde van de twee "alternatieve" vergunningen de mogelijkheid te geven aan te duiden aan welke van de twee hij uitdrukkelijk wenst te verzaken en zich te laten inlichten over het al dan niet definitief karakter van de tweede vergunning.

Uw Raad wordt dan ook verzocht tussenkomende partij uit te nodigen standpunt in te nemen over de vraag welke vergunning hij wenst te handhaven.

...

Beoordeling door de Raad

Het blijkt dat de verwerende partij op 18 december 2014 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een woning op hetzelfde perceel heeft afgegeven. Uit een vergelijking blijkt dat het voorwerp van de tweede vergunning niet identiek is met de bestreden beslissing.

De loutere suggestie van de verzoekende partij om de tussenkomende partij te vragen welke vergunning zij wenst uit te voeren, is geen exceptie ter betwisting van het belang bij de tussenkomst. De verzoekende partij grijpt de tussenkomst aan om aan te sturen op een verzaking door de tussenkomende partij aan een van beide vergunningen. De afgifte van een tweede vergunning houdt niet in dat de tussenkomende partij wordt geacht te hebben verzaakt aan de bestreden vergunning. Dat geldt des te meer daar ook de vergunning van 18 december 2014 in rechte aangevochten wordt.

Op de door de verzoekende partij gesuggereerde vraag wordt er niet ingegaan.

3.

Voor het overige blijkt uit de gegevens van het dossier dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is.

IV. FEITEN

De tussenkomende partij wordt in 1999 eigenaar van de hoeve gelegen aan de Vennestraat 71 te Zemst.

Op 15 oktober 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een hoeve.

Op 16 maart 2009 wordt de staking van de uitvoering van niet-vergunde werken bevolen.

Op 3 november 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van het verbouwen van een woning.

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

Met het arrest nr. A/2012/0112 van 27 maart 2012 vernietigt de Raad op beroep van de tussenkomende partij de beslissing van 4 maart 2010 van de verwerende partij.

Na het vernietigingsarrest beslist de verwerende partij op 7 juni 2012 om het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de vergunningsbeslissing van 3 november 2009 als onontvankelijk af te wijzen.

Op 27 november 2012 wordt de staking van de werken bevolen wegens het uitvoeren van werken in strijd met de vergunning van 3 november 2009. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigt de stillegging op 28 november 2012.

Op 16 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en herbouwen van een hoeve met bijgebouwen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in agrarisch gebied gelegen.

Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 014 'Zonevreemde woningen', definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 21 juni 2012 en goedgekeurd door de verwerende partij op 7 maart 2013. Het ligt meer bepaald in de zone 'westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten (overdruk)'.

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

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 1 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 23 september 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

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

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

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

“ ...

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

- de verordenende bepalingen van het gemeentelijk RUP14 Zonevreemde woningen zijn niet van toepassing in het voorliggend geval aangezien er hier geen sprake meer is van een 'bestaande' zonevreemde woning;*
- aangezien aan de gestelde voorwaarden van artikel 4.4.20. voldaan is kunnen de klassieke basisrechten geldend voor bestaande zonevreemde constructies ook toegepast worden voor de betrokken afgebroken zonevreemde woning;*
- de voorliggende aanvraag tot herbouw van de zonevreemde woning voldoet aan de algemene toepassingsvoorwaarden maar niet aan de specifieke voorwaarden die opgelegd worden bij de basisrechten voor zonevreemde constructies;*

- met een bouwvolume van 1681m' wordt het maximaal toegelaten bouwvolume van 1000m³ bij herbouw van een woning ruimschoots overschreden;
- overeenkomstig de definitie van bouwvolume (artikel 4.1.1.) dient hier het volume van de oorspronkelijke schuur wel degelijk meegeteld te worden bij het bouwvolume, omwille van de residentiële functies van deze ruimte en de rechtstreekse link met het woongedeelte;
- de werken aan het vrijstaand bijgebouw warden voorgesteld als een verbouwing van een bestaande bergschuur, doch het gaat in feite om een wederrechtelijk in opbouw zijnde constructie; de voorliggende aanvraag kan niet als regularisatie van deze constructie opgevat worden wegens een gebrek aan informatie.

...

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

“...

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het uitvoeren van werken aan een louter residentiële woning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied. Het goed is daarnaast gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RU P14 Zonevreemde woningen, goedgekeurd door de deputatie op 7 maart 2013. Het betrokken perceel is gelegen binnen de zone 'Het westelijk landbouwgebied en de agrarische fragmenten' (artikel 2), die als een overdruk boven de oorspronkelijke gewestplanbestemming is voorzien. De deputatie is, net als het college van burgemeester en schepenen, van mening dat dit RUP van toepassing is in het voorliggend geval. Op het moment van de inwerkingtreding van dit RUP, dit is maart 2013, was de toestand op het betrokken perceel een stilgelegde werf. Door de reeds uitgevoerde werken zijn er op dit moment grote delen van de oorspronkelijke bebouwing verdwenen, doch de oorspronkelijke woning was initieel, dit is voor de start van alle werken, een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte woning. De aanvrager beschikte daarnaast op het moment van de inwerkingtreding van het RUP over een geldige niet-vervallen vergunning, met name de stedenbouwkundige vergunning van 3 november 2009 voor het regulariseren van de verbouwing van de woning, die pas na de beslissing van de deputatie van 7 juni 2012 uitvoerbaar is geworden (zie historiek), doch kon die niet meer uitvoeren ten gevolge van de stillegging van de werken na het proces-verbaal van 27 november 2012. Om die reden wordt teruggerepen naar de vergunde toestand van 2009, onder andere voor het referentievolume, waarvan sprake in het RUP.

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

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

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

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

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

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

h) In bijkomende orde voldoet het beoogde bijgebouw, als nieuwbouw, niet aan de geldende voorschriften van het RUP14 Zonevrije woningen. Zo wordt het maximaal toegelaten volume van 120m³ als uitbreidingsmogelijkheid voor de losstaande bijgebouwen (artikel 2.1.2.2) met het beoogde volume van 320m³ ruimschoots

overschreden. Daarnaast is in artikel 2.1.4 bepaald dat het losstaand bijgebouw een maximale hoogte mag hebben van 5.00m. De aanvraag voorziet echter een bijgebouw met een nokhoogte van 6.00m. Ten slotte is het volgens artikel 2.3.2 verboden om buiten de zone voor tuinen en verhardingen bij geïsoleerde woningen losstaande bijgebouwen te bouwen, waarbij deze zone begrensd wordt onder meer op max. 20.00m ten opzichte van de achtergevel. Het betrokken bijgebouw reikt evenwel tot op 23.00m vanaf de achtergevel van de woning, met andere woorden buiten de vastgelegde zone voor tuinen en aanhorigheden.

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

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

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

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

Standpunt van de partijen

1.

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

“...

Verzoekende partij is woonachtig in een voormalige hoeve langs de Vennestraat te Zemst, gelegen in agrarisch gebied (...). Over het perceel van verzoekende partij loopt een erfdienstbare weg naar de achterin gelegen oude hoeve in eigendom van de heer Poelmans (...).

Verzoekende partij is dan ook woonachtig in de onmiddellijke omgeving van de hoeve die het voorwerp uitmaakt van onderhavige vergunningsaanvraag en heeft hier een rechtstreeks zicht op vanop zijn perceel.

Meer nog, de toegang tot deze hoevewoning wordt genomen via een erfdienstbare weg over het perceel van de verzoekende partij.

[...]

Verzoekende partij zal dus hinder ondervinden van de voertuigbewegingen van en naar de hoeve.

Een nieuwbouwvolume van 1681m³ zal ook een ernstige visuele hinder veroorzaken voor verzoekende partij en een aantasting van zijn leefomgeving, gekenmerkt door agrarisch- en natuurgebied impliceren.

Verzoekende partij maakt dan ook voldoende aannemelijk dat hij rechtreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Verzoekende partij beschikt dan ook overduidelijk over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3°.

...”

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij:

“ ...

De verzoekende partij is van mening dat zij in voorliggend dossier over een voldoende belang beschikt om beroep te kunnen instellen tegen het vergunningsbesluit van 6 februari 2014.

Meer specifiek stoelt zij haar belang op de hinder die zij zal ondervinden ingevolge voormelde vergunning, i.e. hinder afkomstig van 1) de voertuigbewegingen van en naar de hoeve, respectievelijk 2) visuele hinder ingevolge de realisatie van een nieuwbouwvolume van 1681 m³.

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

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

Punt is immers dat het in het bestreden besluit uitdrukkelijk wordt opgelegd dat er geen bedrijfsactiviteiten op het perceel mogen plaats vinden.

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

Immers, het betreft slechts een korte periode waarin men iets meer verkeer moet verdragen (voor realisatie van een particuliere verbouwing, het betreft geen bouw van een industrieel complex dat gepaard gaat met zware machines/kranen), doch na realisatie van de werken zal dit niet meer het geval zijn.

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

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

*Meer nog, in het verleden hebben er steeds (landbouw)bedrijfsactiviteiten plaats gevonden, in welk verband mag aangenomen worden dat er meer verkeer van en naar de hoeve plaats vond dan hetgeen het geval is bij particuliere bewoning.
De afgifte van voorliggende vergunning betekent dan ook een verbetering voor verzoekende partij.*

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

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

De wegenis langs waar de erfdienstbaarheid wordt genomen en langs waar de 'hinderlijke' voertuigbewegingen zullen plaats vinden, maakt in se geen voorwerp uit van de bouwaanvraag.

In het bestreden besluit wordt wél als voorwaarde opgelegd dat de erfdienstbare weg ten laatste 3 maanden na oplevering van de werken aan de woning, hersteld dient te worden in zijn oorspronkelijke staat, hetgeen bezwaarlijk als nadelig/hinderlijk kan worden bestempeld.

Ter zake kan worden verwezen naar een arrest van uw Raad (Arrest nr N2014/0512 dd. 29/06/2014):

(...)

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

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

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

(...).

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

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

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

[...]

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

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

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

In casu kan dan ook niet anders besloten worden dan dat verzoekende partij evenmin de visuele hinder, respectievelijk de aantasting van haar leefomgeving aannemelijk maakt.

Voor zoveel als nodig, kan in dat verband nog worden verwezen naar de vaste rechtspraak in dat verband:

(...)

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

...”

3.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij op de exceptie van niet-ontvankelijkheid:

“ ...

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

6. Verzoekende partij wijst er andermaal op, zoals tevens uiteengezet in het verzoekschrift tot nietigverklaring, dat het geenszins vereist is om concreet een inschatting van de hinder te doen. Het volstaat namelijk al dat er een terechte vrees is, dat een bepaalde hinder zich zal manifesteren.

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

Tussenkomende partijen werpen een arrest van Uw Raad op om aan te tonen dat de erfdienstbare landweg geen voorwerp zou uitmaken van de bouwaanvraag en als dusdanig niet in rekenschap mag worden genomen om een belang aan te tonen. De passage waarop men zich beroept luidt als volgt:

(...)

In casu gaat tussenkomende partij er evenwel veel te makkelijk aan voorbij dat de met eeuwige erfdienstbaarheid behepte landweg wel degelijk betrokken is in het verhaal, (...). Inderdaad, de desbetreffende landweg staat in rechtstreeks verband met de zonevreemde woning nu deze weg de enige toegang tot de woning vormt en bijgevolg veelvuldig gebruikt zal worden door iedereen die de woning wenst te bereiken of verlaten.

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

7. Tot slot wordt er ook op gewezen dat het enkele feit dat deze erfdienstbare landweg over het perceel van verzoeker loopt ten gunste van het perceel van de aanvrager en gedurende minstens enige tijd een zwaar werfverkeer zal moeten ondergaan, als een voldoende belang in rechte werd aangemerkt door de deputatie in haar besluit dd. 6 februari 2014.

In het recente vergunningsbesluit dd. 18 december 2014 omtrent de alternatieve aanvraag, wordt door de deputatie omtrent de hinder en nadelen van de derde-belanghebbende (verzoeker) geoordeeld dat (STUK 7):

(...)

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

Het wettelijk vereist belang wordt aldus voldoende aangetoond.

2.3.2. Visuele hinder

8.- Voorts wordt door tussenkomende partij eveneens bestreden dat het nieuwbouwwolume van 1681m³ een ernstige visuele hinder zou veroorzaken voor verzoekende partij en een aantasting van zijn leefomgeving, gekenmerkt door agrarisch- en natuurgebied zou impliceren.

Vooreerst wordt integraal verwezen naar hetgeen in het inleidend annulatieverzoekschrift werd uiteengezet.

Vooreerst is het frappant dat tussenkomende partij stelt dat de woning van de heer POELMANS zelfs niet zichtbaar is op de foto's... Uiteraard is er op vandaag geen hoeve zichtbaar, nu deze op wederrechtelijke wijze gesloopt is en er op het terrein enkel nog een aantal stukken muur aanwezig zijn!

[...]

Gelet verzoekende partij heden uitkijkt op een ongerept agrarisch en bosrijk gebied, staat het vast dat de bouw van een residentiële villa temidden van dit landschap hinder en nadelen kan veroorzaken voor de verzoekende partij.

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

9.- Tot slot wenst verzoekende partij nog te wijzen op de reeds eerder voor Uw Raad gevoerde procedure gekend onder rolnummer 2010/0349/A/2/0326 die eveneens het betrokken bouwperceel tot voorwerp had, doch meer specifiek het besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant van 4 maart 2010 tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning tot verbouwing van de hoeve.

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

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

...

Beoordeling door de Raad

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Het door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de bestreden vergunning bestaat.

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

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

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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, artikel 4.3.1, §1, 1° a VCRO, artikel 0.1, 0.10 en 2.1.1 van het gemeentelijk ruimtelijk

uitvoeringsplan 014 'Zonevrije woningen', samen genomen met de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel luidt als volgt:

“ ...

DOORDAT de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de herbouw van een woning met aanpalende schuur met een totaalvolume van 1.681m³ 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 referentievolume 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.

Toelichting bij het eerste middel:

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 Zonevrije woningen, goedgekeurd door de deputatie op 7 maart 2013 (STUK 5).

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

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

Het toepassingsgebied van dit RUP wordt bepaald in artikel 0.1 van het RUP als:

(...)

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

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

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

(...)

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

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

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

Terzake kan vooreerst worden verwezen naar het proces-verbaal van vaststelling van 9 januari 2013, opgemaakt door gerechtsdeurwaarder Van Meerbeek op vraag van verzoekende partij en waarin zeer uitgebreid de bestaande toestand van de woning werd weergegeven (STUK 6).

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

De verwerende partij omschrijft bovendien in de bestreden beslissing zélf de staat van de woning als:

(...)

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

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

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

"de verordenende bepalingen van dit RUP zijn evenwel niet van toepassing in het voorliggend geval, aangezien er hier geen sprake meer is van een bestaande, niet-verkrotte, hoofdzakelijk vergunde zonevreemde woning. Niet alleen uit artikel 0.1 (toepassingsgebied) blijkt dat dit RUP enkel betrekking heeft op bestaande zonevreemde woningen, maar eveneens uit artikel 0.10 waarin het referentievolume gedefinieerd wordt. Hier wordt verwezen naar een bruto bouwvolume dat aanwezig is voor de inwerkingtreding van dit RUP. De oorspronkelijke hoeveewoning is al sinds 2009 grotendeels afgebroken.

In dit geval kan dus enkel rekening gehouden worden met de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals voorzien in afdeling 2 van hoofdstuk 4 VCRO (artikelen 4.4.10 t e.m. 4.4.22)."

5.- In de bestreden beslissing gaat verwerende partij echter volledig voorbij aan het toepassingsgebied van hogervermeld RUP en stelt zij dat:

(...)

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

(...)

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 certo 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):

VERANTWOORDING

Dit artikel laat een nieuw artikel 145bis in het decreet van 18 mei 1999 inschrijven dat de bepalingen van de huidige (tijdelijke) overgangsmaatregel herneemt en wijzigt in een permanente regeling. Aldus wordt een vanuit rechtszekerheidsoogpunt onontbeerlijk en bijgevolg fundamenteel basisrecht in het decreet ingeschreven waardoor vergunde woningen, die gesitueerd 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 gecreëerd, die toelaat om deze woningen aan te passen, te verbouwen of te herbouwen. Een zonevrije 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 zonevrije 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 zonevrije 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) zonevrije 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:

(...)

Door rekening te houden met de vergunning van 03.11.2009 - die middels de beslissing van de deputatie van 07.06.2012 (stuk 22.d) uitvoerbare kracht heeft gekregen en die op het ogenblik van de aanvraag nog steeds geldig was – heeft de deputatie de regeling van artikel 4.4.20 VCRO op correcte wijze toegepast. De deputatie kon bijgevolg rekening houden met het bouwvolume van de woning voorafgaand aan de (gedeeltelijke) afbraak, namelijk minstens een volume van 1.682 m³. Immers, 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 tussenkomenende partij voert ter weerlegging van het middel aan:

“ ...

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

Betrokken GRUP zou haar toepassingsgebied immers uitdrukkelijk beperken tot 'bestaande en niet verkrotte woningen'.

Verzoekende partij gaat evenwel voorbij aan het feit dat voornoemd GRUP in artikel 0.1 niet specificeert wanneer, i.e. op welk ogenblik/tijdstip er sprake moet zijn van een bestaande toestand, respectievelijk op welk ogenblik in de tijd men de 'bestaande toestand' moet beoordelen.

Bijgevolg konden zowel het College van Burgemeester en Schepenen evenals de Deputatie van Vlaams-Brabant oordelen dat het feit dat er voor de start van alle werken, sprake was van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte woning, voldoende is om onder de toepassing van voornoemd GRUP te vallen.

Immers, artikel 4.4.10,§2 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat een ruimtelijk uitvoeringsplan de basisrechten inzake zonevreemde constructies (afdeling 2 VCRO) kan aanvullen en uitbreiden.

Dit is dan ook hetgeen voornoemd GRUP heeft gedaan door de invulling van het begrip 'bestaande toestand' niet te gaan beperken tot een bepaald ogenblik, i.t.t. artikel 4.4.10,§1 VCRO of 4.4.20 VCRO.

Verzoekende partij kan derhalve niet met goed gevolg stellen als zou men volgens de bepalingen van voormeld RUP 14 de 'bestaande toestand' op een specifiek tijdstip, dan wel op het ogenblik van indiening van voorliggende bouwaanvraag (in casu 16-07-2013 of 2009), moeten gaan beoordelen.

Bovendien dient aangestipt dat de Deputatie wel degelijk heeft opgemerkt dat er op het ogenblik van indiening van voorliggende aanvraag, geen sprake meer was van een bestaande toestand.

De Deputatie heeft dit aspect uitdrukkelijk in overweging genomen in het bestreden besluit, hetgeen haar evenwel niet belette om - op correcte wijze - te oordelen dat het feit dat er voor de start van de eerste bouwwerkzaamheden sprake was van een bestaande, vergunde toestand, in casu volstaat om toepassing te kunnen maken van de voorschriften van het GRUP 14.

...”

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

“ ...

1.- Verzoekende partijen verwijzen vooreerst naar hun toelichting bij het eerste middel gegeven in hun gedinginleidend verzoekschrift, hetgeen als integraal hernomen dient te worden beschouwd.

(...)

Het toepassingsgebied van het RUP 14 wordt nogmaals herhaald (artikel 0.1 RUP 14):

"De verordenende voorschriften zijn van toepassing op:

(...)

Tevens wordt artikel 0.10 andermaal geciteerd:

(...)

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, des te meer nu gesteld wordt dat "Met de term 'volume' wordt steeds verwezen naar een bruto bouwwolume, aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP".

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.

Het RUP 14 is namelijk in werking getreden op 23 mei 2013. De bestaande toestand van de woning op het moment van de inwerkingtreding van het RUP 14 werd reeds uitgebreid beschreven in zowel de bestreden beslissing als het verzoekschrift tot nietigverklaring van verzoekende partij, omschrijvingen waaruit blijkt dat er allesbehalve sprake kon en kan zijn van een bestaande, niet-verkrotte hoofdzakelijk vergunde constructie uit.

Op het moment van inwerkingtreding van het RUP 14 was er 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.

Het RUP 14 is dan ook niet van toepassing.

2. Verwerende partij op zijn beurt, spreekt in zijn antwoordnota plots over de toepassing van de heropbouw van zonevrije woningen zoals gestipuleerd in artikel 4.4.20 VCRO. Verwerende partij citeert uitgebreid artikel 4.4.20 VCRO en concludeert:

(...)

Vooreerst wordt beklemtoond dat er in het bestreden vergunningsbesluit met geen woord gerept wordt over artikel 4.4.20 VCRO, impliciet noch expliciet.

De motivering zoals deze heden wordt weergegeven door de verwerende partij, betreft een motivering a posteriori die geenszins aanvaard kan worden.

3.- Ondergeschikt wordt bovendien opgemerkt dat, voor zover het besluit alsnog gebaseerd zou zijn op artikel 4.4.20 VCRO — quod certe non — het besluit een schending van artikel 4.4.20 VCRO uitmaakt:

(...)

Inderdaad, wat betreft de onderhavige afgebroken zonevrije woning zijn de mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2 van overeenkomstige toepassing.

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

(...)

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

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

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

Zo bevestigde ook de rechtspraak (eigen onderlijning):

(...)

In casu wordt aan deze vereiste niet voldaan nu het volume de 1.000m³ ruimschoots overschrijdt.

In deze optiek schendt de bestreden beslissing dan 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.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de aanvraag binnen de geografische perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 014 ‘Zonevrije woningen’ (vervolgens: RUP) gelegen is. Het bouwperceel 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 het herbouwen van een bestaande woning binnen het bestaande volume op dezelfde plaats toelaat.

2.

Artikel 0.1 van het RUP omschrijft het toepassingsgebied ervan als volgt:

“ ...

De verordenende voorschriften zijn van toepassing op:

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

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

...”

Artikel 0.10 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'.

...”

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.

3.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt, en het wordt niet betwist, dat er geen sprake meer was van een bestaande woning op het tijdstip waarop het RUP in werking getreden is. In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat van de oorspronkelijk bestaande bebouwing er enkel “een gedeelte van de voorgevel van de hoeve (benedenverdieping) (rest)”, en dat van de aangebouwde schuur “grosso modo 3 muren” overblijven. De verwerende partij overweegt 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)”.

De verwerende partij vergunt niettemin de aanvraag omdat de oorspronkelijke woning, “voor de start van alle werken”, bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was, de tussenkomende

partij op het tijdstip van de inwerkingtreding over de niet-vervallen vergunning van 3 november 2009 beschikte en die wegens de stillegging op 27 november 2012 niet meer kon uitvoeren. Daarmee miskent de verwerende partij het toepassingsgebied van het RUP, zoals afgebakend in artikel 0.1 en artikel 0.10.

In haar antwoordnota voert de verwerende partij vergeefs aan dat zij, door rekening te houden met de vergunning van 3 november 2009, correct toepassing gemaakt heeft van artikel 4.4.20 VCRO betreffende recent afgebroken zonevreemde woningen en constructies, en dat het RUP die basisregeling enkel kan verfijnen en uitbreiden maar niet verminderen. De bestreden beslissing vermeldt nergens artikel 4.4.20 VCRO en geeft geen blijk van enige toets van de aanvraag aan die bepaling.

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. Het verzoek tot tussenkomst van Jan POELMANS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 februari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het verbouwen en herbouwen van een hoeve op een perceel gelegen te Zemst, Vennestraat 71 en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nr. 37K.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een vervaltermijn van vier 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.
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 op 20 december 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,
met bijstand van
Yannick DEGREEF, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF