

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0759 van 17 december 2013
in de zaak 1011/0152/A/8/0118

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carina VAN CAUTER
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 april 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 9 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zottegem van 25 mei 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een uitgebrande woning en het bouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 27 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en Jürgen DE STAERCKE die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 7 december 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 20 januari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 18 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zottegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“slopen van een uitgebrande woning en het bouwen van een eengezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘museumsite Velzeke’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 20 maart 2006, in een zone die bestemd is als “uitbreidingszone voor archeologisch park”.

De uitbreidingszone wordt volgens de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan pas van kracht wanneer de provincie Oost-Vlaanderen eigenaar is van de betreffende percelen of houder van bouwrecht voor minstens 99 jaar op de betreffende percelen. De onroerende goederen in de uitbreidingszones kunnen worden verworven via een recht van voorkoop. De provincie heeft evenwel geen gebruik gemaakt van haar recht van voorkoop zodat de voorschriften van het voormeld gewestplan van toepassing blijven.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 maart 2010 tot en met 31 maart 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend door de dienst Patrimonium van de provincie Oost-Vlaanderen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 4 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

" ...

Gezien de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving met betrekking tot zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek: onder die voorwaarden is de aanvraag aanvaardbaar.

" ...

Het provinciaal archeologisch museum van Velzeke brengt op 10 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zottegem verleent het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

" ...

*Gelet op de ligging in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
Gelet op de ligging in het goedgekeurd PRUP 'Museumsite Velzeke' (M B 20/03/2006), in een 'uitbreidingszone voor archeologisch park'; overwegende dat deze bestemming volgens de bijhorende voorschriften pas van kracht wordt als het perceel eigendom wordt van de provincie, wat tot hiertoe niet het geval is; dat tot zolang de gewestplanbestemming (LWAG) blijft gelden;
Overwegende dat de provincie naar aanleiding van de verkoop van het goed geen gebruik gemaakt heeft van haar voorkooprecht;
Overwegende dat het ontwerp voorziet in het oprichten van een vervangende nieuwbouw voor een afgebrande 'zonevreemde' woning (cfr. art 44.21 VCRO);
Overwegende dat blijkens het uittreksel uit het bevolkingsregister de woning bewoond was tot op het moment van de brand (04/10/2008) en dat de aanvraag ingediend wordt binnen de 5 jaar na de vernieling door brand;
Overwegende dat het bouwvolume van de herstelde woning niet groter wordt dan 1000 m³ en het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het voor de vernietiging bestaande aantal (1);
Overwegende dat de bestaande (afgebrande) woning een halfopen bebouwing betreft van één bouwlaag met hellend dak en een dakuitbouw vooraan; dat zich daarachter een relatief lange achterbouw (tot 26 m diep) bevond, waarvan het tweede deel quasi de volledige perceelsbreedte innam;
Overwegende dat het hoofdvolume van de aanpalende woning links twee bouwlagen heeft + hellend dak; daarachter een achterbouw met anderhalve bouwlaag + hellend dak;
Overwegende dat het rechts aanpalend perceel onbebouwde landbouwgrond is; dat*

beide woningen samen ruimtelijk geïsoleerd staan in de omgeving;
 Overwegende dat het een relatief smal perceel betreft (ca. 7 m breed); dat het, gelet op de specifieke context en om tot een leefbaar geheel te komen, ruimtelijk aanvaardbaar is dat t.o.v de rechter perceelsgrens slechts een bouwvrije strook van ca 1 m gevrijwaard wordt;
 Gelet op het gunstig advies van de Afd Duurzame Landbouwontwikkeling van 04/03/2010;
 Overwegende dat het ontwerp voorziet in een vervangende eengezinswoning met twee bouwlagen en plat dak, met een bouwdiepte van 18 m (gelijkvloers en verdieping) en een breedte van 5,95 m;
 Overwegende dat het globale volume, in verhouding tot de vroegere situatie, een relatief compact geheel vormt; dat de hoogte langs de linker perceelsgrens slechts beperkt hoger is dan deze van de bestaande achterbouwen van de links aanpalende woning;
 Overwegende dat bijgevolg slechts in geringe mate van afname van bezonning en lichtinval sprake kan zijn; dat het aanpalend pand (■■■■ 2) bovendien niet meer bewoond is en door het PAM als bergruimte wordt gebruikt; dat integendeel, door het inkrimpen van de totale bouwdiepte (van 26 naar 18 m), de bezonning en lichtinval op het aanpalend perceel toeneemt;
 Overwegende dat het in afwachting van een eventuele sloping, ver- of herbouw van de aanpalende woning, wegens de grote mate van onzekerheid aangewezen was in het huidige ontwerp een met volwaardige materialen (gevelsteen) afgewerkte zijmuur te voorzien; dat dit de toekomstige bebouwingsmogelijkheden op het aanpalend perceel niet hypothekeert;
 Overwegende dat het huidige terrein vanaf de straat licht oploopt naar achter toe; dat daardoor een lichte uitgraving aanvaardbaar is; dat deze uitgraving beperkt dient te worden tot het noodzakelijke, dat ze niet verder dan 10 m voorbij de nieuwe achtergevel dient te reiken en dat vanaf dat punt (d.m.v. een keermuurtje of talud) teruggekeerd moet worden naar het oorspronkelijk maaiveld; dat de uitgraving vanaf de achtergevel tevens min 1 m verwijderd dient te blijven van de perceelsgrens; dat ze onder de vermelde voorwaarden geen nadeel betekent voor het aanpalend perceel;
 Overwegende dat het ontwerp de goede plaatselijke ordening niet schaadt;
 De bouwaanvraag van ■■■■ wordt gunstig geadviseerd, mits de voorziene uitgraving te beperken tot op 10 m voorbij de achtergevel en tot op 1 m van de linker perceelsgrens.
 ...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 11 mei 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...
 Overwegende dat volgens de gegevens in het dossier kan worden gesteld dat wordt voldaan aan alle voorwaarden van art. 4.4.21. van de VCRO om een vervangende nieuwbouw toe te laten. Overwegende dat de aanvraag tot doel heeft de door brand vernielde woning te slopen en te vervangen door een nieuwbouw met een meer hedendaags wooncomfort;
 Overwegende dat de voorgestelde nieuwbouw in functie blijft van een eengezinswoning, het totaal volume beperkt blijft tot 760m³ en wordt voorzien over ten minste driekwart van de oppervlakte van de bestaande woning;
 Overwegende dat het concept van de nieuwbouw echter niet als een halfopen bouwtype kan worden aanzien en het dwarsprofiel en het karakter van de huidige woning niet worden gevolgd; Overwegende dat benevens een bouwdiepte op de verdieping wordt gehanteerd die ver boven de stedenbouwkundig gangbare normen uitstijgt;
 Overwegende dat een afstand van 1m tot de rechter perceelsgrens, niettegenstaande het akkoord van de aanpalende eigenaar, onvoldoende is voor een woning van het halfopen bouwtype dat tevens nog zijn inkom heeft in de zijgevel;
 Overwegende dat de aanvraag, rekening houdende met het voormelde, aanleiding geeft tot het aantasten van de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied.

Algemene conclusie
Het voorstel is niet voor vergunning vatbaar. ...
...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem weigert op 25 mei 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij omwille van het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 22 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 september 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De betreffende zonevreemde woning is door brand vernield waarbij volgens de codex volgende afwijkingsbepalingen kunnen gelden:

Art. 4.4.21. "Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtsens toegelaten bewijsmiddelen;

2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;

3° het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot:

a) het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

b) 1.000 m³, indiende woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde;

4° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal."

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van dit artikel.

Art. 4.4.11. bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de in afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies opgenomen bepalingen de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Van de aanpalende woning op het links gelegen perceel, is in tegenstelling tot wat appellant aangeeft, niet gekend of en -zo ja- wanneer deze eventueel zal gesloopt worden.

Appellant is ten onrechte van mening dat bij de beoordeling van de aanvraag geen rekening dient gehouden te worden met deze links gelegen woning. De woning waar tegenaan gebouwd dient te worden, beschikt over 2 bouwlagen en een zadeldak. De beoogde woning wordt voorzien van een platte bedaking over een diepte vanaf de voorgevel van 18m over 2 niveau's. Zij is derwijze ontworpen als zijnde alleenstaand en de vormgeving is opgevat als zijnde de links aanpalende woning weggedacht.

Tussen de bestaande en de op te richten woning ontstaat hierdoor een grote

verscheidenheid in volume-opbouw en vormgeving wat leidt tot een disharmonie in de enige en zonder twijfel in het oog springende bebouwing langsheen deze straat, te meer daar [] vanaf de [] een ophellende straat is. Deze twee halfopen woningen dienen samen gezien te worden. Een ontwerp dient met deze constellatie rekening te houden, wat hier niet het geval is.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt gevolgd in zijn stelling dat de afstand van 1m tot de rechter perceelsgrens, niettegenstaande het akkoord van de aanpalende eigenaar, onvoldoende is voor een woning van het halfopen bouwtype, waarbij de inkom zich bevindt in de rechter zijgevel.

Gezien de bebouwing op de smalle percelen nooit kan resulteren in vrijstaande bebouwing, zal de bebouwingstypologie beperkt blijven tot het halfopen type. Het voorstel brengt de goede plaatselijke aanleg in het gedrang.

...

Na de hoorzitting van 17 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 9 september 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De betreffende zonevreemde woning is door brand vernield waarbij volgens de codex volgende afwijkingsbepalingen kunnen gelden:

Art. 4.4.21. "Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen;

2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;

3° het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot:

a) het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

b) 1.000 m³, indiende woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde;

4° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal."

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van dit artikel.

Art. 4.4.11. bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de in afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies opgenomen bepalingen de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

De dienst Duurzame Landbouwon ontwikkeling adviseerde deze aanvraag gunstig zodat de korte afstand t.o.v. de perceelsgrens geen invloed heeft op het naastliggend agrarisch gebied.

De voorgestelde bouwwijze sluit qua profiel aan bij in de omgeving recent vergunde gebouwen, wat passend geïllustreerd werd door appellant.

Het ontwerp is aanvaardbaar op deze plek en houdt rekening met mogelijke evoluties.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 21 september 2010 conform artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend. Het beroep ingediend met een ter post aangetekende brief van 18 oktober 2010, is bijgevolg tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij nagelaten heeft zich te manifesteren in de administratieve beroepsprocedure. De verzoekende partij zou hierdoor haar beroepsmogelijkheid bij de Raad verwerkt hebben op basis van artikel 4.8.16, §1, laatste lid VCRO.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij kan niet verweten worden dat hij *“een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden”*. De verzoekende partij verleende een ongunstig advies waardoor het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zottegem de gevraagde stedenbouwkundige vergunning diende te weigeren.

Artikel 4.8.16, §1, laatste lid VCRO is dan ook niet van toepassing. De vordering tot vernietiging is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van *“art. 4.4.11 en art. 4.4.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO); Schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen; Schending van de beginselen van behoorlijk bestuur in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel”*.

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

9. De aanvraag wordt ingeplant in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en is dus strijdig met de planologische bestemming van het gebied volgens het vigerende gewestplan.

In casu werd door de deputatie een vergunning verleend voor herstelwerken bij een vernietigende of beschadigde woning door vreemde oorzaak. Hiervoor geldt art. 4.4.21 VCRO:

Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden

vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen;

2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;

3° het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot: a) het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde, b) 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde;

4° het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.

Bij de algemene bepalingen over de basisrechten voor zonevreemde constructie, die dus ook gelden voor bovenvermelde situatie, wordt gesteld in artikel 4.4.11 VCRO:

Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

10. De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn advies over deze voorwaarden:

" Overwegende dat volgens de gegevens in het dossier kan worden gesteld dat wordt voldaan aan alle voorwaarden van art. 4.4.21 van de VCRO om een vervangende nieuwbouw toe te laten.

Overwegende dat de aanvraag tot doel heeft de door brand vernielde woning te slopen en te vervangen door een nieuwbouw met een meer hedendaags wooncomfort.

Overwegende dat de voorgestelde nieuwbouw in functie blijft van eengezinswoning, het totaal volume beperkt blijft tot 760 m³ en wordt voorzien over ten minste driekwart van de oppervlakte van de bestaande woning.

Overwegende dat het concept van de nieuwbouw echter niet als een halfopen bouwtype kan worden aanzien en het dwarsprofiel en het karakter van de huidige woning niet worden gevolgd.

Overwegende dat benevens een bouwdiepte op de verdieping wordt gehanteerd die ver boven de stedenbouwkundige gangbare normen uitstijgt.

Overwegende dat een afstand van 1 m tot de rechter perceelsgrens, niettegenstaande het akkoord van de aanpalende eigenaar, onvoldoende is voor een woning van het halfopen bouwtype dat tevens nog zijn inkom heeft in de zijgevel.

Overwegende dat de aanvraag, rekening houdende met het voormelde, aanleiding geeft tot het aantasten van de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied. "

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn verslag, na het hernemen van de artikelen 4.4.21 en 4.4.11 VCRO:

"Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herhaalde constructies behouden blijft.

Van de aanpalende woning op het links gelegen perceel, is in tegenstelling tot wat appellant aangeeft, niet gekend of en -zo ja- wanneer deze eventueel zal gesloopt worden.

Appellant is ten onrechte van mening dat hij bij de beoordeling van de aanvraag geen rekening dient gehouden te worden met deze links gelegen woning. De woning waar tegenaan gebouwd dient te worden, beschikt over 2 bouwlagen en een zadeldak. De

beoogde woning wordt voorzien van een platte bedaking over een diepte vanaf de voorgevel van 18 m over 2 niveaus. Zij is derwijze ontworpen als zijnde alleenstaand en de vormgeving is opgevat als zijnde de links aanpalende woning weggedacht.

Tussen de bestaande en de op te richten woning ontstaat hierdoor een grote verscheidenheid in volume-opbouwen vormgeving wat leidt tot een disharmonie in de enige en zonder twijfel in het oog springende bebouwing langsheen deze straat. Te meer daar [REDACTED] vanaf de [REDACTED] een ophellende straat is. Deze twee halfopen woningen dienen samen gezien te worden. Een ontwerp dient met deze constellatie rekening te houden, wat hier niet het geval is.

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar wordt gevolgd in zijn stelling dat de afstand van 1 m tot de rechter perceelsgrens, niettegenstaande het akkoord van de aanpalende eigenaar, onvoldoende is voor een woning van het halfopen bouwtype, waarbij de inkom zich bevindt in de rechter zijgevel.

Gezien de bebouwing op de smalle percelen nooit kan resulteren in vrijstaande bebouwing, zal de bebouwingstypologie beperkt blijven tot het halfopen type. Het voorstel brengt de goede plaatselijke aanleg in het gedrang. "

11. De deputatie verleende de vergunning op 9 september 2010 alsnog en beoordeelde de goede ruimtelijke ordening (punt 2.6.2 van de juridische aspecten) als volgt:

"De dienst Duurzame Landbouwonwikkeling adviseerde deze aanvraag gunstig zodat de korte afstand t.o.v. de perceelsgrens geen invloed heeft op het naastliggend agrarisch gebied.

De voorgestelde bouwwijze sluit qua profiel aan bij de in omgeving recent vergunde gebouwen, wat passend geïllustreerd werd door appellant.

Het ontwerp is aanvaardbaar op deze plek en houdt rekening met mogelijke evoluties. "

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

De vereiste dat de motivering afdoende is en voldoende draagkrachtig, houdt in dat de motivering duidelijk is, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet en precies.

De deputatie beperkt zich in de bestreden beslissing tot een algemene motivering. Enkel wordt vastgesteld dat de voorgestelde bouwwijze aansluit qua profiel aan bij de in omgeving recent vergunde gebouwen. Dit gaat voorbij aan vaststelling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat de nieuwe woning ontworpen wordt als alleenstaand en de vormgeving is opgevat als zijnde de (links aanpalende) bestaande woning weggedacht en staat er bovendien, zonder enige extra motivering, rechtstreeks tegenover.

Om na te gaan of het architecturaal behouden blijft (artikel 4.4.11. VCRO) stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat de twee halfopen bebouwingen samen moeten worden gezien en een ontwerp met deze constellatie rekening moet houden. Aan dit aspect gaat de deputatie volledig voorbij. De motivering is dan ook niet pertinent of concreet.

De deputatie onderzoekt helemaal niet of het architecturaal karakter van de constructie behouden blijft. Enkel daarom al worden de artikelen 4.4.21 VCRO en artikel 4.4.11. VCRO geschonden. De provinciale ambtenaar oordeelt nochtans dat het project tot een disharmonie in de enige en zonder twijfel in het oog springende bebouwing langsheen deze straat leidt. Ook de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde in zijn advies dat het dwarsprofiel en het karakter van de huidige woning niet wordt gevolgd en bovendien ook een bouwdiepte op de verdieping wordt gehanteerd die ver boven de stedenbouwkundige gangbare normen uitstijgt.

Ook op het punt van de afstand tot de rechter perceelsgrens, die volgens de provinciaal én de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar onvoldoende is voor een woning van het halfopen bouwtype met voordeur in de zijgevel, gaat de deputatie niet in. Enkel verwijst zij naar een advies van de dienst Duurzame Landbouwwontwikkeling dat geen relevantie heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige beoordeling over de draagkracht van de omgeving en de beoordeling van de plaatselijke aanleg. Dit advies is louter gemotiveerd vanuit landbouwkundig standpunt en uit het oogpunt van een duurzame landbouwwontwikkeling.

13. Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar adviseerde gemotiveerd om de vergunning te weigeren, omdat niet is voldaan aan de voorwaarde van artikel 4.4.11 VCRO.

De bestreden beslissing onderzoekt deze voorwaarde niet en besluit toch de vergunningen te verlenen. Gelet op de uitgebreide motivering van de eigen stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag, diende een motivering over deze bepaling zeker te worden opgenomen én bovendien een uitgebreide motivering te zijn.

De motivering mag niet beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies, maar moet duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te kunnen volgen. De motiveringsplicht is in dat geval strenger (I. OPDEBEEK en A. COOLSAET, *Formele motivering van bestuurshandelingen*, Brugge Die Keure, 1999, 196-197 en 201).

De Raad van State oordeelde meermaals dat de deputatie slechts mits een afdoende, draagkrachtige en nauwkeurige motivering kan afwijken van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, en dat zoniet de vergunning in kwestie is aangetast met een onwettigheid die tot de vernietiging aanleiding geeft (R.v.St. Beukers e.a., 27 mei 2008, nr. 183.474; R.v.St. Pauwels e.a., 22 september 2009, nr. 196.249; zie ook S. DENYS, *Advisering in het bestuursrecht door publiekrechtelijke organen*, in *Administratieve Rechtsbibliotheek*, Brugge, die Keure, 2008, p. 127-128, met uitvoerige verwijzing naar rechtspraak).

Dergelijke afdoende motivering ligt niet voor.

14. Het zorgvuldigheidsbeginsel kan worden omschreven als een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat de overheid verplicht zorgvuldig te werk te gaan bij de (vormelijke) voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen en de betrokken belangen zorgvuldig inschat en afweegt, derwijze dat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad.

Uit het voorgaande blijkt dat dit in casu niet het geval is. Er wordt bij de beoordeling geen rekening gehouden met de bestaande woning. De deputatie doet alsof deze woning geen rol speelt.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Niettegenstaande verzoeker in zijn enig middel de schending van artikel 4.4.21. VCRO opwerpt, blijkt uit zijn verzoekschrift dat hij van mening is dat aan alle voorwaarden van dit artikel is voldaan.

De bestreden beslissing schendt artikel 4.4.21. VCRO geenszins.

Verzoeker is daarnaast van mening dat de bestreden beslissing artikel 4.4.11 VCRO schendt omdat de architecturale verschijningsvorm van het oorspronkelijke gebouw niet voldoende behouden blijft in het nieuwe ontwerp, en dat in de bestreden beslissing een

onvoldoende motivering is opgenomen betreffende het afwijken van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA).

De deputatie voldoet volgens vaste rechtspraak van de Raad van State aan haar motiveringsplicht wanneer: "de uitspraak over het bouwberoep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager, desgevallend het college van burgemeester en schepenen, mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen, en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Om aan die motiveringsplicht te voldoen is het dus niet vereist dat op alle in het beroep aangevoerde argumenten wordt geantwoord." (zie bvb: R.v.St. Laarne, nr. 187.837 van 12 november 2008)

De bestreden beslissing is op ruimtelijke motieven gebaseerd.

Daarenboven is het niet de bevoegdheid van de GSA, noch van de Raad om zijn beoordeling over de goede ruimtelijke ordening, noch van het behoud van het architecturaal karakter in de plaats van deze van de deputatie te stellen.

De deputatie oordeelde in casu dat de geplande constructie qua profiel aansluit bij de in de omgeving bestaande gebouwen en sluit zich hiervoor aan bij de argumentatie van appellant/aanvrager :

"Appellant stelt dat in de omgeving geen typische bebouwing of woningtypologie aanwezig is en dat platte bedaking, waarmee reeds woningen in de omgeving zijn gerealiseerd, niet minderwaardig zijn in vormgeving. Bovendien staat het ontwerp in verhouding tot de omvang van het perceel.

Het dwarsprofiel van het bouwgeheel wijkt volgens appellant weinig af van wat er voorheen was gebouwd voor de brand.

De scheidingmuur is thans voorgesteld in gevelsteenmetselwerk; appellant staat open om deze op een andere manier af te werken. Aanbouw tegen de gemene muur gebeurt in elk geval.

Appellant is van mening dat een hellende bedaking een grotere ruimtelijke impact heeft en het straatbeeld sterker zal verstoren dan het voorliggend ontwerp.

Appellant is bereid om de zijdelingse bouwvrije strook van 1m te wijzigen en verder te bouwen op de bestaande funderingen om alzo het karakter van halfopen bebouwing te behouden en te herstellen."

Uit de plannen (stuk 1) blijkt duidelijk dat de argumenten van appellant correct zijn, en dat de deputatie dus naar alle redelijkheid mocht oordelen dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt door de geplande constructie.

De beslissing van de deputatie is gegrond op ruimtelijke motieven en afdoende gemotiveerd. De discussie beperkt zich daarenboven tot een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag, en niet tot de wettelijkheid van de bestreden beslissing, zodat de Raad niet bevoegd is zich hierover uit te spreken.

Het enig middel is niet gegrond.

"
...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

"
...

10.

Volledig ten onrechte is verzoekende partij van oordeel dat artikel 4.4.11. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zou zijn geschonden omdat de Deputatie niet zou motiveren of het architecturaal karakter wordt behouden.

Verzoekende partij blijkt blijkbaar bezwaar te hebben bij het feit dat "het dwarsprofiel en het karakter van de huidige woning niet wordt gevolgd" en "bovendien ook een

bouwdiepte op de verdieping wordt gehanteerd die ver boven de stedenbouwkundige gangbare normen uitstijgt".

10.1.

Uit de kritiek die verzoekende partij formuleert, blijkt duidelijk dat zij een volkomen foutieve invulling geeft aan wat onder het "behoud" van het "architecturaal karakter" moet worden verstaan.

Zoals reeds gesteld, heeft de decreetgever in de Memorie van Toelichting uiteengezet wat deze beoordeling precies inhoudt:

"Identiek aan de huidige regeling, met uitzondering van de vervanging van de begrippen "karakter" en "verschijningsvorm" door het begrip "architecturaal karakter". Het behoud van het architecturaal karakter zal een toetsingselement vormen voor alle zonevreemde constructies (in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening - nieuw artikel 133/2 DRO). Het begrip "architecturaal karakter" impliceert het volgende: - het moet mogelijk zijn om waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die bvb. de vlakkenindeling van een constructie niet volledig overnemen. of meer licht. lucht en ruimte creëren. toe te laten. in zoverre zij in overeenstemming zijn met de omgeving - het begrip "architecturaal karakter" houdt in dat de herbouw dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek ("werkmanswoning", "hoeve van het langgeveltype", "vierkantshoeve", ...). Een arbeiderswoning mag geen haciënda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden." [Pari. St. VI. Parl, 2008-09, 2011, nr. 1, 160]

Het begrip "architecturaal karakter" houdt volgens de decreetgever in dat de herbouw dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek.

Met de expliciete verwijzing naar "in de betrokken streek", is meteen duidelijk dat de huidige, te slopen woning, niet determinerend is bij de beoordeling, en dat het "architecturaal karakter" ruimer moet worden beoordeeld dan louter hetgeen gesloopt zal worden.

10.2.

Dit is exact wat de Deputatie in haar bestreden beslissing heeft gedaan. De Deputatie heeft onderzocht of de aanvraag qua typologie aansluit bij de constructies in de onmiddellijke omgeving, en vastgesteld dat het aangevraagde qua profiel naadloos aansluit bij wat in de omgeving recent vergund werd:

"De voorgestelde bouwwijze sluit qua profiel aan bij in de omgeving recent vergunde gebouwen, wat passend geïllustreerd werd door appellant. "

De feitenvinding van de Deputatie was dan ook zonder enige discussie zorgvuldig, aangezien het die feiten in de besluitvorming heeft betrokken die gelet op wat onder "behoud van architecturaal karakter" moet worden verstaan, relevant waren.

De motivering in de bestreden beslissing is geenszins een loutere stijlformule, mede gelet op het feit dat de Deputatie ter zake uitdrukkelijk verwijst naar de uitvoerige uiteenzetting die tussenkomende partij dienaangaande heeft opgenomen in zijn beroepschrift.

Over deze verwijzing naar het beroepschrift van tussenkomende partij zwijgt verzoekende partij in alle talen.

Nochtans is het vaste rechtspraak van de Raad van State dat een afdoende motivering probleemloos kan gescheiden door te verwijzen naar een stuk wanneer dit stuk hetzij als bijlage bij de beslissing is opgenomen, hetzij een stuk betreft waarvan de partij die zich meent op een schending van de motiveringsplicht te beroepen, sowieso kennis had (zie bv. R.v.St., Bruggeman, nr. 76.611, 26 oktober 1998).

In het licht van het beroepschrift van tussenkomende partij waarvan verzoekende partij kennis had, kan bezwaarlijk worden gesteld dat de motivering van de Deputatie een lege stijlformule zou zijn.

In het beroepschrift heeft tussenkomende partij aangetoond dat de aangevraagde bouwwijze wel degelijk aansluit bij wat in de onmiddellijke omgeving recentelijk werd

vergund. De twee woningen die het dichtst aan de [REDACTED] bij de kwestieuze percelen gelegen zijn, blijken beide woningen met een plat dak te zijn. Ook de aan de Provinciebaan dichtst gelegen, meest recent vergunde nieuwbouwwoning betreft een woning met een plat dak.

De herbouw "sluit aan bij de typologie van de constructies in de betrokken streek", zodat de herbouw beantwoordt aan de omschrijving die de decreetgever in de Memorie van Toelichting geeft aan de notie "behoud van architecturaal karakter".

De motivering opgenomen in de bestreden beslissing laat verzoekende partij probleemloos toe om de deugdelijkheid van de motivering te beoordelen. De motivering kan dan ook niet worden afgedaan als een stijlformule.

De feiten die de Deputatie weerhouden heeft (en die in het beroepschrift van tussenkomende partij aan de Deputatie uitvoerig werden uiteengezet), zijn pertinent voor de beoordeling van "het behoud van het architecturaal karakter, en zijn feitelijk juist.

In redelijkheid kan de beslissing (nl. dat de aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid het behoud van het architecturaal karakter) worden afgeleid uit de motivering.

De motivering die in de bestreden beslissing is opgenomen, is daarom afdoende.

Zoals reeds gesteld, diende de Deputatie volgens vaststaande rechtspraak van de Raad van State geenszins te reageren op het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, aangezien dit een advies was in eerste aanleg gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen (R.v.St., n.v. Voeders Stragier, 69.293,30 oktober 1997).

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft zich in de beroepsprocedure voor de Deputatie ook niet gemanifesteerd.

Ook op alle opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt, zoals hiernavolgend blijkt, afdoende geantwoord. en tussenkomende partij dient er overigens op te wijzen dat de rechtspraak van de Raad van State over deze kwestie geenszins eenduidig is. Waar sommige rechtspraak van de Raad van State zeer formalistisch is, en vraagt dat de vergunningsbeslissing een motivering biedt voor de punten waar het van het technisch verslag afwijkt, is andere rechtspraak minder formalistisch. In diverse rechtspraak vraagt de Raad van State enkel dat de beslissing op zich afdoende is en de genomen beslissing draagt. De formele motiveringsvereiste vereist niet dat de overheid op alle opmerkingen van de betrokkenen antwoordt in haar beslissing (R.v.St., Geboes, nr. 48.296, 28 juni 1994; R.v.St., nr. 48.475, 5 juli 1994; R.v.St., Cipullo, nr. 64.755,25 februari 1997; R.v.St., Van Campenhout, nr. 69.327,3 november 1997; R.v.St., Zwonimir "City Taxi", nr. 76.290, 9 oktober 1998; R.v.St., De Beer, nr. 84.370,23 december 1999; R.v.St., Meynen, nr. 86.757, 11 april 2000; R.v.St., Verdaet, nr. 116.070, 18 februari 2003.).

Uw Raad zal uiteraard ter zake een principiële beslissing moeten nemen.

Tussenkomende partij is ter zake van oordeel dat het op zich volstaat de vergunningsbeslissing op zich afdoende gemotiveerd is.

Het is immers vaste rechtspraak dat de formele motiveringsplicht enkel op nuttige wijze kan worden ingeroepen wanneer de betrokkene door de schending van de motiveringsplicht in zijn belangen geschaad wordt (R.v. .. St., n.v. Security Mediation Company, nr. 39.152,2 april 1992; R.v. .. St., Dekkers, nr. 40.478, 24 september 1992; R.v. .. St., n.v. Smet-Jet, nr. 41.884, 4 februari 1993; R.v. .. St., Vandevelde, nr. 42.968,17 mei 1993; R.v. .. St., n.v. Inter-Construct, nr. 46.175, 22 februari 1994; R.v. .. St., Parmentier, nr. 62.190, 2 oktober 1996; R.v. .. St., Aertssen, nr. 69.645, 18 november 1997; R.v.St., nr. 83.765, 1 december 1999; R.v.St., n.v. Sita Recycling Services, nr. 152.946,20 december 2005).

Wanneer een vergunningsbeslissing op zich reeds de bestreden beslissing op afdoende wijze draagt, is de vergunningsbevoegde overheid door het rechtszekerheidsbeginsel er sowieso toe gehouden opnieuw dezelfde beslissing te nemen, aangezien de

vergunningsbeslissing immers toch als afdoende te beschouwen is. Welk belang heeft dan een vernietigingsarrest van Uw Raad wanneer het toch al vaststaat dat de Deputatie er toe gehouden zal zijn dezelfde beslissing te nemen?

Overigens, op grond van de formele motiveringsplicht is vereist, maar volstaat het in feite ook, dat de beslissing wordt gedragen door de motieven. Op grond van welke wettelijke bepaling kan meer worden opgelegd dan wat de wet van 29 juli 1991 "betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen" als verplichting oplegt? Tussenkomen de partij is van oordeel dat oordelen dat voor alle punten waar een vergunningsbeslissing van het technisch verslag afwijkt, een motivering vereist is, zelfs wanneer de vergunningsbeslissing zonder dit te doen afdoende gemotiveerd blijft, de formele motiveringsplicht uitbreidt zonder dat hiervoor een wettelijke basis voorhanden is.

Op de opmerking van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dat "het dwarsprofiel" en "het karakter" van de huidige woning niet zou worden gevolgd, heeft de Deputatie trouwens wel degelijk afdoende geantwoord, gelet op het feit dat de Deputatie heeft geoordeeld dat de voorgestelde bouwwijze qua profiel aansluit bij in de omgeving recent vergunde gebouwen, waaruit voortvloeit dat de Deputatie heeft geoordeeld dat de aanvraag diende beoordeeld te worden in het licht van het profiel van de in de omgeving recent vergunde woningen (en dat het gebouw dat wordt gesloopt ter zake niet het enige determinerende element vormt).

Slechts wanneer in zake enkel de te slopen woning relevant zou zijn voor de beoordeling van het "behoud van het architecturaal karakter", zou kunnen worden betoogd dat verwerende partij de notie "behoud van het architecturaal karakter" in rechte en in feite onafdoende gemotiveerd heeft omdat de Deputatie een foutieve invulling heeft gegeven aan deze nota en van daaruit de verkeerde feitelijke elementen heeft weerhouden.

Gelet op de draagwijdte die de uitdrukking volgens de Memorie van Toelichting heeft, is deze situatie echter niet aan de orde, en draagt de motivering in redelijkheid de bestreden beslissing.

Ter zijde weze overigens opgemerkt dat verzoekende partij wat de te slopen woning het volumineuze bijgebouw vergeet. Dit gebouw is blokvormig, heeft een hoogte van twee bouwlagen die overeenkomt met de hoogte die de herbouw heeft, neemt om en bij de helft van het volume van het door brand geteisterde woninggebouw in, en heeft een ruimere bouwdiepte dan de herbouw zal hebben. Dus zelfs in de hypothese dat de incorrecte invulling van de notie "behoud van het architecturaal karakter" zou moeten worden gehanteerd die verzoeker voorstaat, kan de herbouw wel degelijk gelieerd worden aan het dwarsprofiel dat de uitgebrande te slopen woning heeft.

10.3.

Ook op de bewering van de provinciaal en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat de nieuwe woning wordt ontworpen als een alleenstaande woning en de vormgeving is opgevat als zijnde de links aanpalende bestaande woning weggedacht, wordt afdoende gereageerd.

De bestreden beslissing erkent immers uitdrukkelijk dat tussenkomen de partij een woning heeft ontworpen die rekening houdt met eender welke evolutie die zich op het linkergelegen perceel zou kunnen voordoen.

"Het ontwerp is aanvaardbaar op deze plek en houdt rekening met mogelijke evoluties. " Tussenkomen de partij heeft over het toekomstig lot van de linkergelegen woning van de provincie tegenstrijdige informatie gekregen.

Het provinciaal museum heeft aan tussenkomen de partij bevestigd dat de beschadigde linker woning op de slopingslijst van de provincie staat.

Buitendien is de linkergelegen woning volgens het PRUP "museumzone Velzeke" gelegen in "zone voor archeologisch park", en voorzien de voorschriften van dit PRUP uitdrukkelijk dat deze zone bestemd is voor nieuwbouw.

Daar tegenover staat dat de gewestelijk en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar - zonder ter zake te refereren naar enige bron waarop deze bewering dan wel gefundeerd mag zijn - dat de woning niet bestemd zou zijn om te worden gesloopt.

Tussenkomen de partij heeft daarom een ontwerp gemaakt dat met alle scenario's rekening houdt: behoud van de linker woning; sloping van de linker woning die niet gevolgd wordt door een herbouw van een halfopen museumconstructie; sloping van de linker woning die niet gevolgd wordt door een herbouw van een halfopen museumconstructie.

Tussenkomen de partij heeft daarom een woning ontworpen die qua profiel naadloos aansluit bij wat in de omgeving recent vergund werd (en dus beantwoordt aan de decretale vereiste dat "het architecturaal karakter behouden blijft"), en rekening houdt met eender welke mogelijke evolutie op het linker gelegen perceel.

Dit werd door verwerende partij uitdrukkelijk erkend.

10.4.

Ook de bewering van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar dat een bouwdiepte zou worden gehanteerd "die ver boven de stedenbouwkundige gangbare normen uitstijgt" raakt kant noch wal.

Bij de beoordeling van het "behoud van het architecturaal karakter" is niet "de algemeen gangbare stedenbouwkundige norm" relevant, maar wel het antwoord op de vraag of het ontwerp aansluit bij de typologie van de constructies in de betrokken streek.

Uit het fotomateriaal dat tussenkomende partij in zijn bezwaarschrift heeft toegevoegd, blijkt duidelijk dat de in de omgeving recent vergunde gebouwen dezelfde typologie hebben, en allen o.m. gekenmerkt worden door een bouwdiepte die analoog is aan die van de vergunde woning.

De Deputatie is het standpunt van tussenkomende partij bijgetreden, en heeft geoordeeld dat de voorgestelde bouwwijze qua profiel aansluit bij in de omgeving recent vergunde gebouwen. De vergunningsbeslissing heeft deze kwestie dus afdoende gemotiveerd.

Op de specifieke opmerking van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over de bouwdiepte, diende verwerende partij bovenop de motivering in zake typologie niet nog eens specifiek te reageren in surplus, aangezien een beroepsbeslissing niet dient te reageren op ieder punt dat een advies in eerste aanleg opwerpt.

Had de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zulks gewenst dan had hij maar moeten participeren in de beroepsprocedure.

In zijn beroepschrift heeft tussenkomende partij er buitendien op gewezen dat de aanvraag voorziet in een bouwdiepte die - ook op de verdieping - aanzienlijk beperkter is dan de bouwdiepte van de huidige woning:

"De aanvraag voorziet in een bouwdiepte die duidelijk beperkter is dan de huidige woning:

[...]

Gelet op het profiel dat de huidige woning heeft, kan bezwaarlijk worden gesteld dat in zake een onaanvaardbare bouwdiepte op de verdieping wordt gehanteerd: het bouwvolume wordt gereduceerd; de bouwdiepte wordt gereduceerd; zoals duidelijk blijkt uit het terreinprofiel kent de huidige, te slopen woning een grotere bouwdiepte op de verdieping dan huidige aanvraag voorziet:"

[rood, ' bouwdiepte vergunde woning; blauw, ' bouwdiepte te slopen woning]

Op vlak van bouwdiepte ligt het vergunde m.a.w. niet alleen in de lijn van wat in de onmiddellijke omgeving is vergund, maar buitendien is de bouwdiepte van de vergunde woning véél beperkter dan de bouwdiepte van de huidige te slopen woning.

Zelfs wanneer de bestreden beslissing aangaande de bouwdiepte niet voldoende formeel gemotiveerd zou zijn (quod non!!!), dan nog luidt de rechtspraak van de Raad van State zeer duidelijk dat een bestuurshandeling die niet uitdrukkelijk gemotiveerd wordt, slechts vernietigd wordt wanneer de bestuurde door de schending van de motiveringsplicht in zijn

belangen geschaad wordt (R.v .. St., n.v. Security Mediation Company, nr. 39.152, 2 april 1992; R.v .. St., Dekkers, nr. 40.478, 24 september 1992; R.v .. St., n.v. Smet-Jet, nr. 41.884, 4 februari 1993; R.v .. St., Vandevelde, nr. 42.968, 17 mei 1993; R.v .. St., n.v. Inter-Construct, nr. 46.175, 22 februari 1994; R.v .. St., Parmentier, nr. 62.190, 2 oktober 1996; R.v .. St., Aertssen, nr. 69.645, 18 november 1997; R.v.St., nr. 83.765, 1 december 1999; R.v.St., n.v. Sita Recycling Services, nr. 152.946, 20 december 2005).

De nieuwe woning zal qua bouwdiepte een beduidend lagere ruimtelijke impact hebben dan de te slopen en beschadigde constructies.

Tussenkomen de partij ziet daarom niet in welk belang verzoeker zou kunnen hebben bij zijn stelling dat verwerende partij op de (feitelijk foutieve) opmerking over de bouwdiepte in het advies van verzoekende partij zou moeten hebben reageren.

10.5.

Ook wat de afstand tot het rechter perceel betreft, is de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd.

Hoe ruim een bouwvrije strook dient te zijn, hangt af van de bestemmingen en het gebruik van de respectievelijke aanpalende percelen.

Zo wordt tussen twee woningen een zijstrook van 3 meter gehanteerd om redenen van privacy, bezonning, enz.

In zake betreft het naastliggende perceel evenwel agrarisch gebied, en wordt het perceel ook effectief gebruikt als landbouwgrond.

Tussenkomen de partij ziet niet in welke andere elementen in zake relevant zouden zijn voor het bepalen van de zijstrook dan de vraag of het aangevraagde/vergunde enige impact zou hebben voor het naastliggende agrarische gebied.

In zijn advies van 4 maart 2010 heeft het Departement Landbouw en Visserij erop gewezen dat het aangevraagde geen impact heeft op het naastliggende agrarische gebied:

"Gezien de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving met betrekking tot zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek: onder die voorwaarden is de aanvraag aanvaardbaar. "

Ook tussenkomen de partij heeft er in zijn beroepschrift aan de Deputatie op gewezen dat de geplande bouwvrije strook in de lijn ligt van de huidige bouwvrije strook, en dat deze geen enkele invloed zal hebben op het naastliggende "agrarische gebied" met nabestemming "uitbreidingszone voor archeologisch park" gelet op het feit dat een ingang wordt voorzien aan de voorzijde en het terras achterwaarts is georiënteerd, waardoor o.m. geen enkel risico bestaat op vertuining van het agrarisch gebied en doorgang naar achter evenals onderhoud van de woning nog steeds mogelijk is zonder betreding van het agrarisch gebied met nabestemming "uitbreidingszone voor archeologisch park" en de eigendomsgrens effectief de bestemming van het naastliggende perceel waarborgt.

"Aan de overzijde wordt een bouwvrije strook van één meter gerespecteerd, wat in de lijn ligt van de bouwvrije strook die momenteel wordt gehanteerd voor de afgebrande woning (de huidige woning komt grotendeels (met name in achterbouw) zelfs tot aan de perceelsgrens van het rechter perceel, en laat aldaar nauwelijks of geen bouwvrije strook over).

Deze bouwvrije strook is ruimschoots voldoende gelet op het feit dat het nabijgelegen perceel gelegen is in agrarisch gebied en ook als dusdanig wordt gebruikt (op het rechter perceel worden gewassen geteeld). De aanpalende eigenaar heeft overigens zijn akkoord verleend met een afstand van één meter. Gelet op het gebruik van het aanpalende rechterperceel evenals het feit dat de aanvraag voorziet dat de tuinzone in de voldoende ruime achteruitbouw zal worden gerealiseerd, is een ruimere bouwvrije strook in zake niet nodig. "

Aangezien het naastliggende perceel in agrarisch gebied ligt, en met gewassen bezaaid wordt, is wat de zijstrook betreft de enige relevante kwestie de vraag of de aanvraag enige impact heeft op het naastliggende agrarische gebied.

De verwijzing naar het advies volstaat dan ook om de zijstrook te rechtvaardigen.

... ”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

5. De deputatie is van mening dat de verzoekende partij stelt dat aan alle voorwaarden van artikel 4.4.21 VCRO is voldaan. Dit is niet correct. Deze bepaling kan maar van toepassing zijn indien artikel 4.4.11 VCRO is gerespecteerd. Dit is niet het geval, zodat de bestreden beslissing ook ten onrechte toepassing maakt van artikel 4.4.21 VCRO. Deze twee bepaling hangen samen (zie verder).

De deputatie benadrukt dat de geplande constructie qua profiel aansluit bij de in de omgeving bestaande gebouwen. Ook de tussenkomenende partij is dit standpunt toegedaan.

De tussenkomenende partij is van mening dat de bestreden beslissing niet in strijd is met de opgenomen bepalingen en beginselen in dit middel. Hij gaat hier uitgebreid op in en zet hiermee de beknopte motivering van de bestreden beslissing in de verf.

6. In deze discussie is artikel 4.4.11. VCRO van belang. Dit artikel bevindt zich onder de algemene bepalingen over de basisrechten voor zonevreemde constructie. Indien deze voorwaarde niet is vervuld, valt de aanvraag niet onder de afwijkmogelijkheden voor zonevreemde constructies en is artikel 4.4.21 VCRO dus niet vervuld. Artikel 4.4.11 VCRO stelt:

Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstellende constructies behouden blijft.

7. Het architecturaal karakter van de herstellende constructie moet behouden blijven.

Enerzijds moet dus worden nagegaan wat het architecturaal karakter van de door brand vernielde woning was en anderzijds wat het architecturaal karakter van de nieuwbouw zal zijn.

In casu brandde een halfopen woning uit. Net zoals de aansluitende halfopen bebouwing kent deze een gelijkvloers, een verdieping en is afgedekt met een zadeldak.

De voorziene nieuwbouw in de aanvraag kan niet als een halfopen bouwtype worden aangezien. De beoogde woning wordt voorzien van een platte bedaking over een diepte vanaf de voorgevel van 18 m over 2 niveaus.

Het dwarsprofiel en het karakter van de bestaande woning worden niet gevolgd.

De tussenkomenende partij betwist dat er met de te herstellen (in casu te slopen) woning zou moeten worden rekening gehouden om aan de voorwaarde van artikel 4.4.11. VCRO te voldoen).

Deze bepaling werd ingevoerd, vertrekkend van artikel 145bis §1, eerste lid, 2° DRO, waarin werd bepaald dat het karakter en de verschijningsvorm dienden behouden te blijven. Er diende rekening te worden gehouden met de typisch landelijke verschijningsvorm die kenmerkend is voor de streek én het gebouw (Parl. St. VI. Parl. 2000-01, 720/2, 8). De voorwaarde werd in het VCRO gewijzigd, er werd bepaald dat het "architecturaal karakter van de constructie" diende te worden gevrijwaard. Aan het feit dat deze voorwaarde aan de constructie zelf is gekoppeld, wordt niets veranderd. De verzoekende partij tot tussenkomst citeert uit de memorie van toelichting, waar deze een schematisch overzicht geeft.

De volledige uiteenzetting luidt als volgt (Pari. St. VI. Parl. 2008-09, 2011/1, 156).:

484. Herbouw op dezelfde plaats (het huidige artikel 145bis, §1, eerste lid, 2°, DRO) c.q. herstelwerken na een situatie van overmacht (het huidige artikel 145) kunnen vandaag slechts worden toegestaan indien "het karakter en de verschijningsvorm" van de herbouwde c.q. herstelde constructie behouden blijven.

Deze termen worden geschrapt ; als voorwaarde wordt nu bepaald dat het "architecturaal karakter" van de constructie moet worden gevrijwaard.

Dat moet het mogelijk maken om bvb. waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die de vlakkenindeling van een door een ramp getroffen hoeve woning niet volledig overnemen maar perfect in overeenstemming zijn met de omgeving te vergunnen. Ook nieuwe materiaalkeuzen of hedendaagse opties inzake licht, lucht en ruimte worden door de term "architecturaal karakter" niet uitgesloten.

485. Het begrip "architecturaal karakter" houdt wel in dat de herbouw of de herstelde constructie dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek ("werkmanswoning", "hoeve van het langgeveltype", "hoeve met gesloten straatwand of zijgevels", "vierkantshoeve", ...). De oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies dient herkenbaar te blijven, ook na herbouw of herstel. Een arbeiderswoning mag geen haciënda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden. "

Het was duidelijk de bedoeling van de decreetgever om geen volledig ander type woning, die volledig zou verschillen van het oorspronkelijke architecturaal karakter van de woning op te richten.

Het architecturaal karakter van de bestaande woning dient bij de beoordeling te worden betrokken. Dit blijkt ook uit de letterlijke lezing van artikel 4.1.11 VCRO ("het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft").

De nieuwe woning dient aan te sluiten bij de omgeving en aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek.

De verzoeker in tussenkomst tracht het begrip "architecturaal karakter" te herleiden de aansluiting bij de typologie van de constructies in de betrokken streek. Deze visie is in strijd met de VCRO en de parlementaire voorbereiding.

De tussenkomende partij bevestigt vervolgens uitdrukkelijk dat - indien de te slopen woning relevant zou zijn voor de beoordeling van artikel 4.4.11. VCRO - zou kunnen worden betoogd dat de verwerende partij de nota "behoud van het architecturaal karakter" in rechte en in feite onafdoende gemotiveerd heeft (p.17 van het verzoekschrift tot tussenkomst).

Dit is correct. Er blijkt niet dat de deputatie met het architecturaal karakter van de te herstellen woning rekening heeft gehouden. Het feit dat de voorgestelde bouwwijze qua profiel aansluit bij de in omgeving recent vergunde gebouwen en dit zou zijn geïllustreerd door de appellant (thans verzoeker in tussenkomst), is geen motivering die dat aantoonst, laat staan een afdoende motivering.

8. Bovendien is de nieuwe woning derwijze ontworpen als zijnde alleenstaand en de vormgeving is opgevat als zijnde de links aanpalende woning weggedacht. De tussenkomende partij geeft dit ook toe.

De bestreden beslissing stelt enkel op dit punt:

De voorgestelde bouwwijze sluit qua profiel aan bij de in omgeving recent vergunde gebouwen, wat passend geïllustreerd werd door appellant.

Er wordt dus op geen enkel punt stilgestaan bij de door brand vernielde woning en evenmin bij de aanpalende woning en dus bij het verschil in architecturaal karakter.

Dit terwijl de eigen provinciaal ambtenaar hier wel een uitgebreide motivering gaf die aantoonde dat er een grote verscheidenheid in volume-opbouwen vormgeving zou ontstaan en de twee halfopen woningen samen moeten worden gezien.

9. Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat, waar de tussenkomen­de partij verwijst naar een volumineus schuurgebouw dat eveneens volledig wordt afgebrand, dient te worden opgemerkt dat het architecturaal karakter van dit gebouw niet in aanmerking kan worden genomen bij de beoordeling van de aanvraag. Er wordt immers toepassing gevraagd van artikel 4.4.21 VCRO, en dus van de mogelijkheid tot herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak, van een zonevreemde woning.

Voor de beoordeling van de architecturale waarde van de "bestaande" en dus te herstellen woning, is deze loods niet relevant (hiervan wordt het herstel niet gevraagd). Voor de beoordeling van de architecturale waarde van de omgeving is deze loods evenmin relevant, aangezien zij niet meer bestaat.

10. Op de vaststelling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat de nieuwe woning derwijze is

" ... ontworpen als zijnde alleenstaand en de vormgeving is opgevat als zijnde de links aanpalende woning weggedacht.

En ook

"Deze twee halfopen woningen dienen samen gezien te worden. Een ontwerp dient met deze constellatie rekening te houden, wat hier niet het geval is. "

meent de tussenkomen­de partij dat afdoende is geantwoord omdat de bestreden beslissing stelt dat het ontwerp aanvaardbaar is en rekening houdt met mogelijke evoluties.

Vervolgens tracht deze partij (p. 17, 10.3) een eigen bijkomen­de motivering te geven. Dit kan uiteraard niet. Er kan enkel worden rekening gehouden door de motieven in de bestreden beslissing.

11. De uiteenzetting onder 10.4. van het verzoek tot tussenkomst (bouw­diepte) is een kritiek op het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het betreft geen antwoord op het verzoekschrift tot nietigverklaring.

12. De verzoekende partij tot tussenkomst stelt dat op alle opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is geantwoord en de rechtspraak van de Raad van State tegenstrijdig zou zijn, nl. dat deze stelt dat er niet op alle opmerkingen moet worden geantwoord.

De verzoekende partij stelt dat de motivering niet mag beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies, maar moet duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te kunnen volgen. De motiveringsplicht is in dat geval strenger.

Op dit punt antwoorden de verwerende, noch de tussenkomen­de partij.

Het betreft in casu nochtans een verslag van de eigen provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, volgt uit dit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO ook dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moeten dus worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de deputatie rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing ook het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de deputatie een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is. Dit laatste niet in het minst nu vastgesteld moet worden dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk adviseert om het beroep van de verzoekende partij niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De omstandigheid dat de deputatie in de bestreden beslissing middels een stijlformule verwijst naar het bestaan van een verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar volstaat niet en doet geen afbreuk aan wat hoger werd vastgesteld. De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig (zie Rvvb, nr. S/2010/0066 van 15 december 2010).

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel anders luidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing onder meer de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht (zie Rvvb, nr. S/2010/0066 van 15 december 2010).

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.11 VCRO bepaalt:

“Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.”

In de memorie van toelichting (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, 1, 156) wordt het “behoud van het architecturaal karakter” als volgt toegelicht:

“ ...

Vrijwaring architecturaal karakter

484. Herbouw op dezelfde plaats (het huidige artikel 145bis, §1, eerste lid, 2°, DRO) c.q. herstelwerken na een situatie van overmacht (het huidige artikel 145) kunnen vandaag slechts worden toegestaan indien “het karakter en de verschijningsvorm” van de herbouwde c.q. herstelde constructie behouden blijven.

Deze termen worden geschrapt ; als voorwaarde wordt nu bepaald dat het “architecturaal karakter” van de constructie moet worden gevrijwaard.

Dat moet het mogelijk maken om bvb. waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die de vlakkenindeling van een door een ramp getroffen hoevewoning niet volledig overnemen, maar perfect in overeenstemming zijn met de omgeving, te vergunnen. Ook nieuwe materiaalkeuzen of hedendaagse opties inzake licht, lucht en ruimte worden door de term “architecturaal karakter” niet uitgesloten.

485. Het begrip “architecturaal karakter” houdt wel in dat de herbouw of de herstelde constructie dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek (“werkmanswoning”, “hoeve van het langgeveltype”, “hoeve met gesloten straatwand of zijgevels”, “vierkantshoeve”,...). De oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies dient herkenbaar te blijven, ook na herbouw of herstel. Een arbeiderswoning mag geen haciënda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden.

486. De vrijwaring van het architecturaal karakter wordt ingeschreven als een specifiek aspect van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, en dat voortaan ten aanzien van alle zonevrije constructies (artikel 133/2 DRO).

Het is immers eigenaardig dat dit toetsingsaspect vandaag enkel ingeschreven is bij een herbouw (op dezelfde plaats) en bij herstel, waarschijnlijk omdat men oordeelde dat bij verbouw en bij uitbreiding alleszins een substantieel deel van de buitenstructuur behouden blijft. Via verbouw en zeker via uitbreiding kunnen nochtans ook belangrijke wijzigingen aan het architecturaal karakter van een constructie worden teweeggebracht. Een uitbreiding van voormeld toetsingsaspect naar verbouw en uitbreiding is daarom wenselijk.

...

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij een aanvraag tot herbouwen van een zonevrije constructie moet nagaan of het gevraagde aansluit bij de typologie van de constructies in de betrokken streek en of de oorspronkelijke architecturale type-indeling herkenbaar blijft.

2.

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

Wat betreft het behoud van het architecturaal karakter, moet de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met het beoogde behoud verband houdende redenen opgeven waarop het vergunningverlenende bestuursorgaan haar beslissing steunt. Uit de bestreden beslissing moet onmiskenbaar kunnen worden afgeleid waarom, dit wil zeggen op grond van welke feitelijke en juridische elementen, de verwerende partij van mening is dat het ontwerp het architecturaal karakter van de te herstellen woning behoudt.

De verwerende partij kan er zich geenszins toe beperken de ongunstige adviezen van de verzoekende partij en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te negeren, zonder

hierbij op een afdoende wijze aan te geven waarom de argumenten van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet in alle redelijkheid gevolgd konden worden.

Ten deze stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing enkel het volgende stelt:

“ ...

2.6.3 *De goede ruimtelijke ordening*

De dienst Duurzame Landbouwonwikkeling adviseerde deze aanvraag gunstig zodat de korte afstand t.o.v. de perceelsgrens geen invloed heeft op het naastliggend agrarisch gebied.

De voorgestelde bouwwijze sluit qua profiel aan bij in de omgeving recent vergunde gebouwen, wat passend geïllustreerd werd door appellant.

Het ontwerp is aanvaardbaar op deze plek en houdt rekening met mogelijke evoluties.

...”

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing geen enkele overweging bevat met betrekking tot het architecturaal karakter van de te herstellen constructie.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.4.11 VCRO en het materiële motiveringsbeginsel schendt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het in ‘bijkomende orde en in voorkomend geval’, verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Er zijn bovendien geen kosten verschuldigd, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 september 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een uitgebrande woning en het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Patrick VANDENDAEL