

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0145 van 18 oktober 2011
in de zaak 2010/0490/A/2/0463

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Truus VANDENDURPEL
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan,

en bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan GHYSELS
kantoor houdende te 1170 Brussel, Terhulpssteenweg 187

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 3 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 april 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem van 11 januari 2010, houdende het verlenen aan de tussenkomende partij van een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een bestaande hoeve en bijgebouwen en het herbouwen van een woning met woningbijgebouwen, verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem van 11 januari 2010 haar rechtskracht herneemt.

Het betreft percelen gelegen te ■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 september 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Truus VANDENDURPEL die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

■■■■ vraagt met een op 7 juli 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 30 juli 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 23 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een bestaande hoeve en bijgebouwen; herbouwen van woning met woningbijgebouwen”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem verleende eerder de volgende vergunningen:

- 17 maart 1976: bouwen van een zeugenstal
- 26 mei 1986: bouwen van een zeugenstal
- 6 juli 1992: bouwen van een zeugenstal ter vervanging van de bestaande zeugenstal
- 12 juli 1993: (aan)bouwen koestal en opslagplaats

Op 12 maart 2007 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem de aanvraag tot herorganisatie van het bestaand landbouwbedrijf, strekkende tot de transformatie van een varkensbedrijf naar een gemengd landbouwbedrijf met hertenkwekerij en strekkende tot hoevetoerisme op een leefbaar zone-eigen bedrijf, geweigerd. De tussenkomende partij heeft tegen deze beslissing administratief beroep ingediend bij de deputatie. De deputatie heeft op 4 oktober 2007 beslist om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op 2 december 2008 heeft de Vlaamse Regering bij ministerieel besluit de stedenbouwkundige vergunning geweigerd na het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de beslissing van 4 oktober 2007 van de deputatie.

Op 23 maart 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem de gevraagde regularisatie voor de afsluiting en de inrijpoorten.

In het kader van de aanvraag tot herorganisatie van het bestaand landbouwbedrijf heeft de tussenkomende partij enkele werken uitgevoerd op het betreffende perceel. Door AROHM werd op 21 januari 2009 een bouwvoertreding vastgesteld bestaande uit een aanmerkelijke reliëfwijziging en nivellering in functie van vertuining, het graven van een vijver, het plaatsen van een afsluiting rond het 4,74 ha grote terrein en het plaatsen van twee hekkens met hekstijlen. Op 21 januari 2009 worden de werken stilgelegd en op 26 januari 2009 wordt dit stakingsbevel bevestigd door de stedenbouwkundige inspecteur.

Op 9 december 2009 vordert de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid heeft met betrekking tot deze herstellvordering op 18 januari 2010 een eensluidend advies gegeven.

Op het perceel in haar huidige toestand zijn vijf gebouwen te vinden. Links van de oprit naar de hoevewoning/bedrijfswoning bevindt zich een langschoor (schoor 1) en rechts ervan een kort volume (schoor 2). Deze gebouwen vormen samen een U rond een open, deels verharde binnenkoer. Rechts van en op gelijke hoogte met de woning staat een open veldschoor (schoor 3). Links van de woning en dieper op het perceel gelegen bevindt zich schoor 4.

De door de verwerende partij verleende stedenbouwkundige vergunning behelst het slopen van de bestaande hoevewoning en de vier voormalige landbouwbedrijfsgebouwen en het heroprichten van een eengezinswoning met drie vrijstaande woningbijgebouwen. Woning en woningbijgebouwen zullen herbouwd worden op dezelfde plaats van de af te breken gebouwen, met uitzondering van schoor 4, die niet wordt herbouwd.

De nieuwe gebouwen zullen een louter residentiële functie krijgen. De hoevewoning wordt bestemd als eengezinswoning en de voormalige schuren krijgen de functie van woningbijgebouw (berging, garage, zwembad).

De aanvraag omvat tevens een reliëfwijziging, die in het bestreden besluit als volgt wordt omschreven:

“ ...

Er wordt een reliëfwijziging voorzien ter hoogte van de nieuwe woning waardoor deze op straatniveau komt te liggen en waarmee mogelijke wateroverlast wil vermeden worden.

Aanvrager omschrijft dat deze reliëfwijziging een herstel inhoudt van ophogingen die eerder werden uitgevoerd: zo zullen ophogingen gebruikt worden voor de opvullingen van kelders en/of mestputten.
...

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen zijn eveneens gelegen op ± 400 m van het op 10 december 1973 definitief beschermd 'Omringend park van [REDACTED]'.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 november 2009 tot 4 december 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 17 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

De bovenvermelde adviesaanvraag werd uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een duurzame plattelandsontwikkeling onderzocht en er wordt een gunstig advies met voorwaarden gegeven.

De aanvraag heeft geen betrekking meer op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten en is gelegen in agrarisch gebied, langs een gemeentelijke verbindingsweg met verspreide bebouwing.

Gezien de bestaande toestand en de locale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen strikt worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek: onder die voorwaarden is de aanvraag aanvaardbaar. Dit mag evenwel niet leiden tot vergunningsplichtige functiewijzigingen: functiewijzigingen in nieuwbouw kan niet worden gedoogd.

De definitieve juridisch administratieve afweging gebeurt door de gemachtigde ambtenaar van de administratie R-O (tenzij vrijstelling) en (of) door de het college van Burgemeester en Schepenen.
...”

Op 6 januari 2010 verleent de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar volgend advies:

“ ...

f) beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag heeft betrekking op een gedesaffecteerd landbouwbedrijf. Op het perceel bevinden zich diverse gebouwen waaronder :

- woning : oppervlakte 200 m², volume 763,20 m³ van het type gelijkvloers met hellend dak met een kroonlijsthoogte +/- 2,80 meter en maximale nokhoogte +/- 5,80 meter (deze hoogtes zijn ten opzichte van het bestaande maaiveld);
- schuur 1 : oppervlakte 390 m², volume 1440,70 m³ van het type gelijkvloers met licht hellend dak met een kroonlijsthoogte 2,74 meter en nokhoogte 4,79 meter (deze hoogtes zijn ten opzichte van het bestaande maaiveld); dit is een voormalige stal;
- schuur 2 : oppervlakte 114 m², volume 467,80 m³ van het type gelijkvloers met hellend dak met een kroonlijsthoogte +/- 2,60 meter en nokhoogte 5,80 meter (deze hoogtes zijn ten opzichte van het bestaande maaiveld); dit is een voormalig bijgebouw en stal;
- schuur 3 : oppervlakte 340 m², volume 1537,60 m³ van het type gelijkvloers met hellend dak met een kroonlijsthoogte variërend van 2,17 meter naar +/- 4,96 meter, en een nokhoogte van 7,00 meter (deze hoogtes zijn ten opzichte van het bestaande maaiveld); dit is een voormalige stal en veldschuur;
- schuur 4 : oppervlakte 397 m², volume 1409,70 m³ van het type gelijkvloers met hellend dak met een kroonlijsthoogte variërend van +/- 2,40 meter naar +/- 5,30 meter, en een nokhoogte van 5,30 meter (deze hoogtes zijn ten opzichte van het bestaande maaiveld); dit is een voormalige stal;

Volgende nieuwe gebouwen worden voorzien :

- woning : breedte 20,80 meter, diepte 7 meter, kroonlijsthoogte variërend van 3,40 meter naar 5,50 meter en is van het type tweeverdiep met hellend dak, nokhoogte 9,80 meter en totaal volume 982,56 m³;
- schuur 1 : breedte 23,35 meter, diepte 9,85 meter, kroonlijsthoogte variërend van 2,38 meter naar 3,90 meter en is van het type gelijkvloers met hellend dak, nokhoogte 8,73 meter en totaal volume 1091 m³, dit gebouw zal dienen als woningbijgebouw met een zwembad;
- schuur 2 : breedte 5,50 meter, diepte 16,40 meter, kroonlijsthoogte variërend van 2,23 meter naar 2,74 meter en is van het type gelijkvloers met hellend dak, nokhoogte 6,29 meter en totaal volume 453,60 m³, dit gebouw zal dienen als woningbijgebouw (garage/berging);
- schuur 3 : breedte 24,00 meter, diepte 14,39 meter, kroonlijsthoogte variërend van 3,03 meter naar 4,13 meter en is van het type gelijkvloers met hellend dak, nokhoogte 8,73 meter en totaal volume 1332,50 m³, dit gebouw zal dienen als woningbijgebouw/berging en ook in functie van berging van de nevenbestemming landbouw;

Gelet op :

- het advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling;
- de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.20 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en latere wijzigingen, van kracht vanaf 1 september 2009 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten;
- Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone en de latere wijzigingen;
- het vastgesteld bouw misdrijf;
- de ingediende plannen;
- de bestaande toestand;

Overwegende dat :

- voor meerdere gebouwen een vergunning is verleend;
- de andere gebouwen van voor 1962 zijn, worden ze als vergund beschouwd;
- de gebouwen geen stabiliteitsproblemen vertonen en dus niet als verkrot worden beschouwd;
- het volume van de woning na uitbreiding kleiner is dan 1000 m³;
- de nieuwe gebouwen op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen worden opgericht;
- de andere gebouwen worden herbouwd binnen hun bestaande volume;
- aldus voldaan is aan de bepalingen van de vermelde artikelen van de codex;
- de bedrijfsgebouwen krijgen een functie als woningbijgebouw;
- de verbouwing gebeurt om de woning aan het hedendaags wooncomfort aan te passen;
- het vervangen van een aantal aftandse en onverzorgde oude bedrijfsgebouwen door nieuwe hedendaagse constructies met uitgesproken landelijk karakter een sanering voor de site en haar omgeving inhoudt;
- het bedrijf na de gevraagde werken compacter wordt met gebouwen die minder verspreid liggen over de ruimte;
- het project aldus de ruimtelijke ordening ten goede komt;
- de bestaande vijver en de omheining in een apart dossier zullen worden behandeld;
- de reliëfwijzigingen beperkt blijven (tot het niveau van 2005);
- de woning op het niveau van de straat wordt opgetrokken;
- de bestaande oprit wordt opgebroken en vervangen door een nieuw aan te leggen oprit in dolomiet;
- aan de oprit ook een poort van 2,5 meter hoog wordt voorzien;
- heden ten dage het aangewezen is om een eigendom behoorlijk af te sluiten;
- deze poort aldus voor vergunning in aanmerking komt;
- de draagkracht van het versnipperd agrarisch gebied niet verder wordt aangetast;
- het aantal woongelegenheden niet wijzigt;
- de aanvraag qua vormgeving, inplanting, volume en materiaalgebruik in deze omgeving aanvaardbaar is;
- de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad;
- de bestaande bedrijfswoning wordt vervangen door een kwalitatief hoogstaand en meer aangepast concept;
- in de directe omgeving meerdere woningen met twee volle verdiepen voorkomen;
- volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen de nevenbestemming 'landbouw' enkel aanwezig dient te zijn in de mate dat wordt geopteerd voor de realisatie van tijdelijke verblijfgelegenheden, wat hier niet de bedoeling is,

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

g). advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Gunstig onder de strikte voorwaarde dat de ingediende plannen strikt worden gevolgd. De aangelegde vijver en de omheining worden uitgesloten uit deze vergunning.

...

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dient niet te worden ingewonnen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem verleent op 11 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Zij sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De volgende voorwaarden worden opgelegd:

“ ...

Gunstig onder de strikte voorwaarde dat de ingediende plannen strikt worden gevolgd. De aangelegde vijver en de omheining worden uitgesloten uit deze vergunning.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 26 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 26 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

...

De aanvraag is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, meer bepaald omdat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen van een hoeve woning en voormalige landbouwbedrijfsgebouwen, het herbouwen tot een eengezinswoning met woningbijgebouwen, niet in functie staat van een agrarisch en/of para-agrarisch bedrijf.

Het herbouwproject op onderhavig perceel dient daarom beschouwd te worden als een project in verband met functiewijziging en het herbouwen van zonevreemde gebouwen en constructies.

In titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 1 ‘Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen’, van de Codex worden de basisrechten voor zonevreemde gebouwen en constructies aangegeven.

Art. 4.4.10. van de Codex bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende :

...

Art. 4.4.11. bepaalt :

...

De toetsing of het architecturaal karakter van de herbouwde, al dan niet uitgebreide constructies behouden blijft, wordt hierna uitgewerkt onder punt 2.5.3. 'De goede ruimtelijke ordening'.

In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies zijn onder meer volgende afwijkingsmogelijkheden opgenomen:

Voor het herbouwen op dezelfde plaats enerzijds van woningen en anderzijds van bijgebouwen vermeldt de codex voor woningen:

Art. 4.4.13.

...

En voor bijgebouwen

Art. 4.4.17.

...

Voor het uitbreiden van een zonevreemde woning vermeldt Art. 4.4.15:

...

Aan de in de artikels 4.4.13 en 4.4.15 en 4.4.17 vervatte voorwaarden voor het herbouwen en uitbreiden van een woning is met onderhavige aanvraag voldaan. Het gaat om een vergund geachte, niet verkrotte woning en dito voormalige landbouwbedrijfsgebouwen die op een zelfde plaats worden heropgericht; het bouwvolume van de uit te breiden woning blijft beneden het bruto bouwvolume van 1.000 m³; de gebouwen dienstig als woningbijgebouwen verkleinen in grondoppervlak en volume en woning en woningbijgebouwen zullen na de herbouw, een strikt residentieel gebruik kennen.

Wat betreft de 75% overlapping van de bestaande oppervlaktes door nieuwe gebouwen wordt in onderhavige vraag niet voldaan gelet dat de buiten schuur 2, de nieuwe gebouwen een kleinere oppervlakte hebben dan de bestaande gebouwen. Evenwel overlappen de nieuwe volumes de bestaande steeds met meer dan 80%.

De bestaande verhardingen worden uitgedroogd en opnieuw zij het over een kleinere oppervlakte doch op een ander niveau ten opzichte van het bestaande maaiveld heraangelegd. Ook de verhardingen dienen te worden beschouwd als zonevreemde constructie. De definitie van 'constructie' wordt in de Codex gegeven in art. 4.1.1.:

...

Wat betreft de zonevreemde functiewijzigingen stelt de Codex in Art. 4.4.23.

...

Het artikel 11 van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 met wijziging van 29 mei 2009 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, stelt dat

...

Art.2§3 van het besluit stelt daarbij

...

De vraag dient gesteld te worden of de stallen en bergingen geschikt zijn voor de beoogde zonevreemde functies als zwembad, garages en niet specifieke berging. Immers stelt zich de voorwaarde dat de functiewijzigingen welke in het voornoemde besluit van de Vlaamse regering zijn opgesomd enkel kunnen worden toegestaan in bestaande, niet-verkrotte gebouwen en vergunde gebouwen, die bouwfysisch geschikt zijn voor een nieuwe functie, m.a.w. als aan het gebouw geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden. Voorliggend ontwerp voorziet in de sloop van de gebouwen om daarna nieuwe gebouwen op te richten die de nieuwe functies moeten opnemen. Er kan bezwaarlijk gesteld worden dat een gebouw dat gesloopt moet worden met het oog op het opnemen van de nieuwe functie bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De gedesaffekteerde hoeve bestaat uit diverse landbouwgebouwen en de hoevewoning zelf. Ze staan gegroepeerd op het perceel maar toch los van elkaar. In de inventaris van het bouwkundig erfgoed, (Provincie Oost-Vlaanderen, Gemeenten: Brakel, Horebeke, Kruishoutem, Lierde, Zingem en Zwalm, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen [REDACTED], (onuitgegeven werkdocumenten Auteurs: Bogaert Chris , Lanclus Kathleen) worden dergelijke hoevetypes omschreven als 'hoeve met losstaande elementen'. Eenzelfde configuratie van al dan niet actieve landbouwbedrijfsgebouwen komt op verschillende andere percelen in de directe omgeving voor. Het straatbeeld vertoont bij dergelijke omliggende gebouwen gelijke en evenredige kroonlijst- en nokhoogten met een overwegende horizontaliteit van lange zadeldakvlakken.

Het agentschap Ruimte en Erfgoed geeft op haar webstek in verband met het herbouwen van zonevrije woningen een toelichting over het behoud van het architecturaal karakter waarbij gesteld wordt dat bijvoorbeeld in een landelijk gebied niet mag worden afgeweken van de typisch landelijke verschijningsvorm die kenmerkend is voor de betrokken streek en het gebouw.

Het omliggend gebied kent verspreide woonbebouwing met verscheidene typologieën: zowel kleinere huizengroepen van eengezinswoningen van het eenbouwlagige of het tweebouwlagige type als vrijstaande eengezinswoningen meestal van het eenlagig type onder hellende bedaking, maar ook grote hoevewoningen met 2 verdiepingen onder schilddaken omringd door grote gebruikspcelen. De stelling van raadsman van appellant dat woningen van hetzelfde type (twee bouwlagen onder schilddak) in de directe omgeving voorkomen, kan niet helemaal worden bijgetreden. Het glooiend landschap geeft soms zichtrelaties met veel verder liggende sites waarop grotere woongebouwen; deze bevinden zich meer zuidwaarts.

De huidige gebouwen op het perceel in aanvraag zijn vetust maar niet verkrot en hebben geen expliciet architecturale waarde. De te slopen gebouwen in de aanvraag zijn, buiten de open veldschuur, niet echt beeldbepalend binnen de omgeving. De stijl en vormtaal van de nieuw voorgestelde gebouwen is landelijk en traditioneel; de gebouwen vormen één coherent geheel wat het uitzicht van de site ten goede komt.

De voorziene herbouw bevestigt op architecturaal vlak de bestaande toestand wat betreft de configuratie van de gebouwen, gebruik van landelijke traditionele materialen, volumes van het langgeveltype. Een zonevrije woning die door de basisrechten uit de Codex kan uitbreiden tot maximaal 1.000m³, zal omwille van de volumetoename in min of meerdere mate hoe dan ook van uitzicht wijzigen. De voorgestelde dakvormen van het woonhuis waarbij de zijvleugels afgedekt worden met mansardedaken zijn echter niet kenmerkend voor de site en de omgevende bebouwing.

De voormelde toelichting geeft verder aan dat het architecturaal karakter niet enkel bekeken wordt vanuit het gebouw zelf, maar best geëvalueerd wordt in zijn ruimtelijke context. In casu staat het gebouwencomplex in aanvraag staat niet volledig geïsoleerd in het landschap. Het maaiveld van het perceel ligt ten opzichte van de straat aanzienlijk lager, ± 1,00m. De gebouwengroep verheft zich geenszins in het straatbeeld. Het voorstel herneemt dezelfde opstelling van de gebouwen op het perceel, behoudt daardoor het begrip van een gebouwengroep en gaat daarmee in op een kenmerkend

element van de omgeving. Doch het niveau van de inplanting van de achterste gebouwen wordt gelijkgesteld met het straatniveau en dit zal in een volledig ander uitzicht en straatbeeld resulteren.

Verder wordt in tegenstelling tot wat in de bijgevoegde verantwoordingsnota bij onderhavige aanvraag wordt aangegeven, voorzien in een aanzienlijke grondaanvulling op het terrein, in tegenstelling tot wat vermeld ' een zogenaamde lichte aanpassing van het terreinniveau –deze wijziging zou een (gedeeltelijk) herstel inhouden van ophogingen die eerder werden uitgevoerd. Aanvrager vermeldt dat een kleine –doch niet vergunningsplichtige (want geen 'aanmerkelijk') ophoging behouden ten opzichte van het oorspronkelijke niveau evenwel onontbeerlijk is, gelet op het straatniveau en mogelijks daaruit voortvloeiende wateroverlast'. Het niveau van schuur 1 neemt toe met 38 cm, van pas -0.18 naar pas +0.20; het niveau van schuur 2 wijzigt van pas -0.60 à -1.35 naar pas -0.50; het niveau van schuur 3 wijzigt van pas -1.30 naar pas + 0.50; het niveau van het woonhuis ten slotte wijzigt van pas -1.03 naar pas 0.00. Daarbij worden ook de niveau's van de twee toegangen naar de woning enerzijds en naar de schuren 2 en 3 anderzijds gelijk gebracht met het niveau van de straat.

De voorziene grondaanvullingen en -ophogingen staan hier niet in functie van enige landbouwactiviteiten of landbouwdoeleinden maar dienen eerder de inplanting van de woning. De voorziene grondaanvogingen zullen het project een uitgesproken zichtbare positie in de directe omgeving geven. Dit staat in contrast met de inplantingen op de direct omliggende percelen waar de woningen, hoeves en landbouwgebouwen eerder verscholen liggen in de glooiingen van het landschap.

De bestaande geacht vergunde verharde oppervlakken worden uitgebroken, verminderd en vervangen door meer waterdoorlatende oppervlakken. Echter worden zij net als de woning op een hoger niveau ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld voorzien. De Codex biedt geen rechtsgrond voor dergelijke handelingen als terreinaanlegwerken in casu grondaanvullingen, voor zonevreemde gebouwen en constructies.

De volledige aanvraag van het project kan niet gunstig geadviseerd worden

...

Na de raadsman van de tussenkomende partij te hebben gehoord op 23 maart 2010, beslist de verwerende partij op 22 april 2010 om het beroep te verwerpen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruishoutem van 11 januari 2010 haar rechtskracht te laten hernemen. Zij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

De aanvraag is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, meer bepaald omdat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen van een hoeve woning en voormalige landbouwbedrijfsgebouwen, het herbouwen tot een eengezinswoning met woningbijgebouwen, niet in functie staat van een agrarisch en/of para-agrarisch bedrijf.

Het herbouwproject op onderhavig perceel dient daarom beschouwd te worden als een project in verband met functiewijziging en het herbouwen van zonevreemde gebouwen en constructies.

In titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 1 'Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen', van de Codex worden de basisrechten voor zonevreemde gebouwen en constructies aangegeven.

Art. 4.4.10. van de Codex bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende : "§1 Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."

Art. 4.4.11. 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. "

De toetsing of het architecturaal karakter van de herbouwde, al dan niet uitgebreide constructies behouden blijft, wordt hierna uitgewerkt onder punt 2.5.3. 'De goede ruimtelijke ordening'.

In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies zijn onder meer volgende afwijkingsmogelijkheden opgenomen:

Voor het herbouwen op dezelfde plaats enerzijds van woningen en anderzijds van bijgebouwen vermeldt de codex voor woningen:

Art. 4.4.13. §1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§3. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

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

En voor bijgebouwen

Art. 4.4.17. §1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

Voor het uitbreiden van een zonevreemde woning vermeldt

Art. 4.4.15: Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Aan de in de artikels 4.4.13 en 4.4.15 en 4.4.17 vervatte voorwaarden voor het herbouwen en uitbreiden van een woning is met onderhavige aanvraag voldaan. Het gaat om een vergund geachte, niet verkrotte woning en dito voormalige landbouwbedrijfsgebouwen die op een zelfde plaats worden heropgericht; het bouwvolume van de uit te breiden woning blijft beneden het bruto bouwvolume van 1.000 m³; de gebouwen dienstig als woningbijgebouwen verkleinen in grondoppervlak en volume en woning en woningbijgebouwen zullen na de herbouw, een strikt residentieel gebruik kennen.

Wat betreft de 75% overlapping van de bestaande oppervlaktes door nieuwe gebouwen wordt in onderhavige vraag niet voldaan gelet dat de buiten schuur 2, de nieuwe gebouwen een kleinere oppervlakte hebben dan de bestaande gebouwen. Evenwel overlappen de nieuwe volumes de bestaande steeds met meer dan 80%.

Wat betreft de zonevreemde functiewijzigingen stelt de Codex in

Art. 4.4.23. "Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- 1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:
 - a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
 - b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
 - c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
 - d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:
 - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Het artikel 11 van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 met wijziging van 29 mei 2009 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, stelt dat 'Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

Art.2§3 van het besluit stelt daarbij De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met artikel 11, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.

Het gevraagde valt bijgevolg binnen het toepassingsgebied van de geldende afwijkingsbepalingen.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De gedesaffekteerde hoeve bestaat uit diverse landbouwgebouwen en de hoevewoning zelf. Ze staan gegroepeerd op het perceel maar toch los van elkaar. In de inventaris van het bouwkundig erfgoed worden dergelijke hoevetypes omschreven als 'hoeve met losstaande elementen'. Eenzelfde configuratie van al dan niet actieve landbouwbedrijfsgebouwen komt op verschillende andere percelen in de directe omgeving voor.

Het straatbeeld vertoont bij dergelijke omliggende gebouwen gelijke en evenredige kroonlijst- en nokhoogten met een overwegende horizontaliteit van lange zadeldakvlakken.

Het architecturaal karakter mag niet enkel bekeken worden vanuit het gebouw zelf, maar best geëvalueerd worden in zijn ruimtelijke context. In casu staat het gebouwencomplex in aanvraag niet volledig geïsoleerd in het landschap.

Het omliggend gebied kent verspreide woonbebouwing met verscheidene typologieën: zowel kleinere huizengroepen van eengezinswoningen van het eenbouwlagige of het tweebouwlagige type als vrijstaande eengezinswoningen meestal van het eenlagig type onder hellende bedaking, maar ook grote hoeveuwoningen met 2 verdiepingen onder schilddaken omringd door grote gebruikspcelen. De stelling van raadsman van appellant dat woningen van hetzelfde type (twee bouwlagen onder schilddak) in de directe omgeving voorkomen, wordt bijgetreden. Het glooiend landschap geeft soms zichtrelaties met andere sites waarop grotere woongebouwen, vergelijkbaar met het gevraagde, voorkomen; deze bevinden zich meer zuidwaarts.

De huidige gebouwen op het perceel in aanvraag zijn vetust maar niet verkrot en hebben geen expliciet architecturale waarde. De te slopen gebouwen in de aanvraag zijn, buiten de open veldschuur, niet echt beeldbepalend binnen de omgeving. De stijl en vormtaal van de nieuw voorgestelde gebouwen is landelijk en traditioneel; de gebouwen vormen één coherent geheel wat het uitzicht van de site ten goede komt.

De voorziene herbouw bevestigt op architecturaal vlak de bestaande toestand wat betreft de configuratie van de gebouwen, gebruik van landelijke traditionele materialen, volumes van het langgeveltype. Een zonevrije woning die door de basisrechten uit de Codex kan uitbreiden tot maximaal 1.000 m³, zal omwille van de volumetoename in min of meerdere mate hoe dan ook van uitzicht wijzigen.

Het standpunt van de aanvrager wordt bijgetreden dat de interpretatie die de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan de geldende regelgeving geeft al te streng is en voorbijgaat aan de evolutie die de decretale bepalingen dienaangaande doorgemaakt hebben. Het voorgestelde erf sluit aan bij het karakter van vergelijkbare herenhoeves in de ruimere omgeving en kan bijgevolg bezwaarlijk atypisch genoemd worden. Om die reden kan aanvaard worden dat naar die herenhoeves gerefereerd wordt bij het realiseren van de decretaal toegelaten volumeuitbreiding, die sowieso een ingrijpende wijziging op het uiterlijk van de te realiseren gebouwen zal impliceren.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen kan haar rechtskracht hernemen.

...

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, zo blijkt uit de stukken van het administratief dossier, door de verwerende partij bij brief van 4 mei 2010 aangetekend verzonden aan de verzoekende partij.

Het door de verzoekende partij bij aangetekende brief van 3 juni 2010 ingestelde beroep, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij voert aan over het vereiste belang te beschikken doordat zij ad nominatim in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO is aangeduid als belanghebbende.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schendingen in van de artikelen 4.2.1, 4°, 4.4.11 en 4.3.1, § 1 en 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij verwijst naar een zogenaamde “lichte aanpassing van het terreinniveau” zoals omschreven in de bij de aanvraag gevoegde verantwoordingsnota. Bij nazicht van de plannen is er volgens de verzoekende partij echter sprake van een aanzienlijke grondaanvulling; zij refereert ook naar de gegevens met betrekking tot de ophogingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij stelt dat deze grondaanvullingen en –ophogingen niet in functie staan van enige landbouwactiviteiten of landbouwdoeleinden, maar eerder de inplanting van de woning dienen. Zij benadrukt dat deze grondaanvullingen het project “een uitgesproken zichtbare positie in de directe omgeving” zullen geven. Dit zou in contrast staan met de inplantingen op de omliggende percelen, die eerder verscholen liggen in de glooiingen van het landschap.

Ten slotte merkt de verzoekende partij nog het volgende op:

“ ...

De Vlaamse Codex biedt geen rechtsgrond voor dergelijke handelingen als de terreinaanlegwerken in casu grondaanvullingen voor zonevreemde gebouwen en constructies.

In het bestreden besluit is dan ook geen motivering te vinden op grond waarvan de aanzienlijke grondaanvullingen kunnen vergund worden

...”

De tussenkomende partij antwoordt hierop door te verwijzen naar artikel 4.2.1, 4° VCRO, dat stelt dat enkel het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem, door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt, vergunningsplichtig is.

De tussenkomende partij herhaalt dat zij een aantal van de gerealiseerde ophogingen gedeeltelijk wenst ongedaan te maken door het maaiveld te verlagen. Ook zouden een aantal van de bestaande ophogingen aangewend worden om de kelders en/of mestputten van de bestaande bebouwing op te vullen.

Volgens de tussenkomende partij is het wijzigen van de aard of de functie van het terrein determinerend bij de beoordeling van het vergunningsplichtig karakter van een reliëfwijziging. In het voorliggende geval zou noch de aard, noch de functie van het terrein wijzigen, gelet op de grootte van het perceel en het zeer plaatselijk ophogen - in functie van eventuele wateroverlast - van gemiddeld 30 à 70 cm. De reliëfwijziging zou dan ook niet vergunningsplichtig zijn.

Naar het oordeel van de tussenkomende partij betekent dit dat de verwerende partij niet kan verweten worden geen motivering in de bestreden beslissing te hebben opgenomen met betrekking tot de rechtsgrond om een vergunning te verlenen voor de reliëfwijziging. Overigens, zo stelt de tussenkomende partij, wordt in de bestreden beslissing wel expliciet verwezen naar de reliëfwijziging.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verwerende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het slopen van een hoevewoning en vier bijgebouwen én voor het heropbouwen van een woning en woningbijgebouwen. De aanvraag heeft betrekking op een gedesaffecteerd landbouwbedrijf. De verwerende partij maakt toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies die de VCRO voorzien heeft in de artikelen 4.4.10 en verder en past tevens op de bijgebouwen de zonevreemde functiewijziging van artikel 4.4.23 VCRO toe. De vergunde woning en woningbijgebouwen worden immers gerealiseerd in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verzoekende partij meent dat er bijkomend aanzienlijke grondaanvullingen zullen gebeuren op het perceel waarop de vergunning betrekking heeft.

De Raad stelt vast dat er geen twijfel over kan bestaan dat er door deze grondaanvullingen een reliëfwijziging gerealiseerd zal worden bij het (her)bouwen van de woning en woningbijgebouwen.

Hoewel in het aanvraagformulier van de tussenkommende partij geen melding wordt gemaakt van een reliëfwijziging, wordt in de bij het aanvraagformulier gevoegde verantwoordingsnota wel het volgende vermeld:

“ ...

Wat de lichte aanpassing van het terreinniveau betreft, weze opgemerkt dat – zoals op het inplantingsplan te zien – deze wijziging een (gedeeltelijk) herstel inhoudt van de ophogingen die eerder werden uitgevoerd. Een kleine – doch niet vergunningsplichtige (want geen ‘aanmerkelijke’) – ophoging behouden (t.o.v. het oorspronkelijk niveau) is evenwel onontbeerlijk, gelet op het straatniveau en mogelijks daaruitvoortvloeiende wateroverlast. De grootste ophoging gebeurde naast de varkensstallen. Deze zal evenwel gebruikt worden voor de opvulling van de kelders/mestputten van de te slopen schuren.

...”

Ook uit de in het administratief dossier terug te vinden plannen, meer bepaald het plan met nummer 2/8 waarop het terreinprofiel voor en na de uitvoering van de werken wordt weergegeven, blijkt duidelijk dat het perceel op bepaalde punten zal worden opgehoogd bij het herbouwen van de woning en woningbijgebouwen.

De Raad meent dan ook dat de aanvraag tot reliëfwijziging uit de ingediende plannen is af te leiden, ook al is de aanvraag tot reliëfwijziging niet letterlijk op het aanvraagformulier ingevuld.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar schuift met betrekking tot deze reliëfwijziging de volgende concrete gegevens naar voor:

“ ...

Het niveau van schuur 1 neemt toe met 38 cm, van pas -0.18 naar pas +0.20; het niveau van schuur 2 wijzigt van pas -0.60 à -1.35 naar pas -0.50; het niveau van schuur 3 wijzigt van pas -1.30 naar pas +0.50; het niveau van het woonhuis ten slotte wijzigt van pas -1.03 naar pas 0.00. Daarbij worden ook de niveau's van de twee toegangen naar de woning enerzijds en naar de schuren 2 en 3 anderzijds gelijk gebracht met het niveau van de straat.

...”

Deze cijfers worden niet in vraag gesteld door de verzoekende noch door de tussenkommende partij.

Hoewel het in de eerste plaats de bouwaanvrager is die de bouwwerken, waarvoor hij de vergunning aanvraagt, ‘kwalificeert’, komt het nadien aan de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp is van de aanvraag.

De verwerende partij heeft met betrekking tot de reliëfwijziging in het bestreden besluit, meer bepaald in het onderdeel ‘Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project’, enkel het volgende gesteld:

“ ...

Er wordt een reliëfwijziging voorzien ter hoogte van de nieuwe woning waardoor deze op straatniveau komt te liggen en waarmee mogelijke wateroverlast wil vermeden worden. Aanvrager omschrijft dat deze reliëfwijziging een herstel inhoudt van ophogingen die eerder werden uitgevoerd: zo zullen ophogingen gebruikt worden voor de opvullingen van kelders en /of mestputten.

...”

De verzoekende partij meent dat voor dergelijke handelingen voor zonevreemde woningen en constructies geen rechtsgrond bestaat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In het bestreden besluit zou dan ook geen motivering te vinden zijn op grond waarvan de aanzienlijke grondaanvullingen vergund kunnen worden.

De tussenkomende partij daarentegen wijst op artikel 4.2.1, 4° VCRO dat stelt dat enkel het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem, waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt, vergunningsplichtig is. De tussenkomende partij meent dat de reliëfwijziging in geen geval de aard en/of de functie van het terrein wijzigt. De reliëfwijziging zou dan ook niet vergunningsplichtig zijn en de verwerende partij kan ook niet verweten worden dat zij met betrekking tot de rechtsgrond om een vergunning te verlenen voor de reliëfwijziging, geen motivering in haar beslissing heeft opgenomen.

De Raad stelt vast dat overeenkomstig artikel 4.2.1, 4° VCRO het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt, vergunningsplichtig is.

Dit betekent dat de verwerende partij, telkenmale zij geconfronteerd wordt met een reliëfwijziging en abstractie makend van de zonevreemdheid van de nieuwe constructies, zich noodzakelijkerwijs zal moeten uitspreken over het aanmerkelijk karakter van de reliëfwijziging en over de vraag of de aard of de functie van het terrein waarop de reliëfwijziging zal plaatsvinden, al dan niet wijzigt. Dit onderzoek dient in concreto en op gemotiveerde wijze te gebeuren. Pas als zij tot de vaststelling gekomen is dat de gevraagde reliëfwijziging aanmerkelijk is én tevens of de aard of de functie van het terrein wijzigt, zal de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning dienen af te leveren. Dit zal zij pas kunnen doen wanneer de reliëfwijziging ook de toets van een goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 2° VCRO heeft doorstaan.

De materiële motiveringsplicht vereist dat uit de bestreden beslissing moet blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning voor de reliëfwijziging al dan niet te verlenen zodat de Raad kan nagaan of bij het nemen van de beslissing werd uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of die gegevens correct werden beoordeeld en of de verwerende partij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen. Deze motieven moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen.

Vermits de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid beschikt, mag de Raad zijn beoordeling omtrent de reliëfwijziging niet in de plaats stellen van die van de deputatie.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing

De Raad stelt samen met de verzoekende partij vast dat in het bestreden besluit geen enkele motivering terug te vinden is die betrekking heeft op de reliëfwijziging.

Gelet op het voorgaande kon de verwerende partij zich in ieder geval niet beperken tot een louter feitelijke omschrijving van de reliëfwijziging in het onderdeel 'Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project' van het bestreden besluit. Dergelijke overwegingen, zonder verdere motivering, kan uiteraard op zich niet volstaan om op een rechtsgeldige wijze de reliëfwijziging toe te staan en de stedenbouwkundige vergunning aldus te verlenen.

Uit het complete gebrek aan motivering kan bovendien, in tegenstelling tot wat de tussenkomen partij beweert, niet worden afgeleid dat de verwerende partij de mening is toegedaan dat de aard of de functie van het terrein niet wijzigt. Ook in het geval de verwerende partij van oordeel is, na een zorgvuldig onderzoek, dat de reliëfwijziging niet aanmerkelijk is en dat de reliëfwijziging de aard of de functie van het terrein niet wijzigt, en dat ze dus geen stedenbouwkundige vergunning dient te verlenen, moet dit uit de bestreden beslissing duidelijk blijken. In casu is zelfs niet duidelijk of de verwerende partij überhaupt een stedenbouwkundige vergunning voor de reliëfwijziging heeft verleend dan wel heeft geweigerd, of dat zij van mening was dat er geen stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is.

De bestreden beslissing schendt dan ook klaarblijkelijk de materiële motiveringsplicht, aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat de gevraagde reliëfwijziging vergunningsplichtig is.

De Raad is bijkomend van oordeel dat de verwerende partij tevens het zorgvuldigheidsbeginsel schendt door de reliëfwijziging als het ware te negeren bij de beoordeling van de aanvraag. In de eerste plaats merkt de Raad op dat een bouwbedrijf betreffende een aanmerkelijke reliëfwijziging werd vastgesteld door AHROM op 21 januari 2009, dat een herstelmaatregel werd ingeleid op 9 december 2009 en dat een omstandig advies door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid werd verleend op 18 januari 2010 (zie stukken verzoekende partij). De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft bovendien in haar verslag van 26 maart 2010 de aanvraag expliciet negatief geadviseerd onder meer omwille van de “voorzien grondaanvullingen en –ophogingen”. Die zouden het project “een uitgesproken zichtbare positie in de directe omgeving geven”, dit in contrast met de inplantingen van op de direct omliggende percelen, die eerder verscholen liggen in de glooiingen van het landschap.

Samen met de omstandigheid dat het perceel gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dient te worden vastgesteld dat een zorgvuldig handelend bestuur, op basis van voormelde gegevens, zich onmogelijk ertoe kon beperken enkel feitelijk en zonder meer vast te stellen dat een reliëfwijziging voorzien wordt, ook al zou deels tegemoet gekomen worden aan de ingestelde herstellvordering, wat trouwens op geen enkele wijze visueel op de plannen wordt voorgesteld. De Raad herhaalt dat het ontbreken van enige motivering in het bestreden besluit nimmer gelijkgesteld kan worden met het hypothetische standpunt dat voor de reliëfwijziging geen stedenbouwkundige vergunning is vereist. De verwerende partij heeft dan ook een kennelijk onzorgvuldige beslissing genomen.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt te pretenderen, komt het de Raad vervolgens niet toe zijn beoordeling van het vergunningsplichtig karakter van de reliëfwijziging in de plaats te stellen van de verwerende partij. De Raad kan enkel vaststellen dat de elementen die de verwerende partij in de bestreden beslissing aangeeft, geen motivering bevatten betreffende het vergunningsplichtig karakter van de reliëfwijziging.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

De Raad gaat niet over tot een onderzoek van het eerste en derde middel aangezien deze geen aanleiding kunnen geven tot een ruimere vernietiging.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 april 2010, waarbij aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaande hoeve en bijgebouwen en het herbouwen van een woning met woningbijgebouwen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale [REDACTED] .
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomen de partij, en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, 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 18 oktober 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS