

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0728 van 10 december 2013
in de zaak 1011/0538/A/3/0482

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
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
samenwonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Maaïke HAMERYCK
kantoor houdende te 9240 Zele, Kouterstraat 50b

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 8 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 december 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 26 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarde de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een woning.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben geen schriftelijke uiteenzetting ingediend

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 december 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ineke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij, de heer ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en de tussenkommende partijen, in persoon aanwezig, 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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO 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 ■■■■■ en mevrouw ■■■■■ vragen met een op 14 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 29 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partijen aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden 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 11 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het herbouwen van een woning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 juni 2010 tot en met 20 juli 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, brengt op 28 juni 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 29 juli 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke het volgende standpunt in:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De bouwplaats maakt deel uit van een bebouwingsgroep gelegen tussen de kernen van Melsen en Munte, aan de rand van de [REDACTED]. Deze bebouwingsgroep bestaat voornamelijk uit vrij verspreid gelegen zonevreemde woningen. Het terrein is gelegen achter een aan de straat gelegen perceel waarop een woning met afzonderlijk magazijn voorkomt, alsook een aangeplant populierenbestand. Het perceel was oorspronkelijk bebouwd met twee kleine woningen, waarvan één ondertussen nagenoeg volledig is verdwenen.

Het voorliggende voorstel voorziet in de sloop van de bestaande woning en de restanten van de verdwenen woning en de bouw van één nieuwe woning ter vervanging. De nieuwe woning is minder breed dan de oorspronkelijke bebouwing waardoor ten opzichte van het noordelijk gelegen perceel een ruimere bouwvrije strook kan worden gerealiseerd. Het grijs-bruine metselwerk en de houten gevelbekleding, gecombineerd met de lagere dakhoogte (anderhalve meter lager dan de nokhoogte van de oorspronkelijke bebouwing) laten de woning opgaan in haar natuurlijke omgeving.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De goede plaatselijke aanleg wordt niet verstoord door de voorgestelde werken. Integendeel, wordt een verouderde site opgewaardeerd en wordt de nieuwe woning – door het voorzien van een grotere bouwvrije strook ten opzichte van het noordelijk gelegen perceel en het beperkt achteruittrekken van de voorgevelbouwlijn – ruimtelijk beter op het terrein geplaatst.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke aanleg en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

De verzoekende partij verleent op datum van 18 augustus 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Zie de betreffende rubriek in het advies van het CBS.

Het betreft het slopen van de bebouwing die bestaat uit één koppelwoning, die overblijft na het slopen van een rechtsaanpalende koppelwoning, en meerdere bijgebouwen. De bestaande woning heeft 1 bouwlaag met gelijkhellend zadeldak. Alle bijgebouwen hebben eveneens één bouwlaag onder hellend dak.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp behelst het oprichten van een woning met grotendeels twee bouwlagen onder plat dak. Enkele delen worden onder hellend dak voorzien. De nieuwbouw heeft zeker niet het architecturaal karakter van de te slopen constructies.

De aanvraag is dus strijdig met de bepalingen van art. 4.4.11. waarin gesteld wordt dat in de toetsing het bijzonder dient nagegaan te worden of van de herbouwde constructie het architecturaal karakter behouden blijft.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke weigert op 26 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen met overname van het eigen gunstig preadvies en het ongunstig advies van de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 29 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 december 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats maakt deel uit van een bebouwingsgroep gelegen in de landelijke omgeving tussen de kernen van de deelgemeentes Melsen en Munte, aan de rand van de [REDACTED], een uitgestrekt natuurgebied. Deze bebouwingsgroep bestaat voornamelijk uit vrij verspreid gelegen zonevreemde woningen. Het betreffende terrein is gelegen achter een aan de [REDACTED] gelegen perceel waarop een woning met afzonderlijk magazijn voorkomt, alsook een aangeplant populierenbestand. De overige aanpalende percelen zijn onbebouwd.

Onderhavig terrein heeft een totale oppervlakte van 4240 m². Het perceel was oorspronkelijk bebouwd met twee kleine woningen, waarvan één ondertussen nagenoeg volledig is verdwenen. De overgebleven woning bestaat uit een hoofdvolume van 1 bouwlaag onder een zadeldak met een aanbouw links (garage) onder een lessenaarsdak. Achter de woning bevinden zich een wintertuin, 2 tuinbergingen en een houtstapelplaats. De woning bevindt zich op 2,5 m van de linker perceelsgrens en op 11 m van de rechter perceelsgrens.

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande woning, de restanten van de verdwenen woning en tuinbergingen, en het oprichten van een nieuwe eengezinswoning. Het nieuwe volume bestaat deels uit 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 5,9 m en afgedekt met een plat dak, deels uit 1 bouwlaag onder groendak en deels vanuit het maaiveld opklimmend groendak.

De nieuwe woning wordt ingeplant op 5 m van de linker perceelsgrens en op 12 m van de rechter perceelsgrens. Het gebouw heeft een maximale breedte op het gelijkvloers van 14 m en een maximale diepte van 9 m. Het verdiegingsplan wordt deels haaks op het gelijkvloers geplaatst en heeft een maximale breedte van 15 m en een maximale diepte van 14 m. De verdieping overkraagt op die manier een onbebouwd deel van het

gelijkvloers. Het concept van de woning is volgens de begeleidende nota dat het gazon wordt opgetild en zich transformeert tot een afhellend groendak. De leefruimtes van de woning bevinden zich op de eerste verdieping.

Het gebouw wordt uitgevoerd in grijs-bruine paramentsteen en een houten gevelbekleding.

Het totale volume van de geplande woning bedraagt 607,32 m³ in tegenstelling tot het oorspronkelijke bouwvolume van 633,8 m³...

2.6 Beoordeling

2.6.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag.

Er wordt niet voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater gelet op het feit dat geen hemelwaterput voorzien wordt. De totale oppervlakte van verhardingen en daken bedraagt volgens de aanstiplijst voor controle van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater 124,3 m². Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de bestaande gracht op het domein. Er wordt geen hergebruik van hemelwater voorzien. Het grootste deel van het dakoppervlak wordt wel als groendak aangelegd.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat de voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat.

Ingevolge artikel 4 § 1 van voornoemd besluit kan een stedenbouwkundige vergunning voor de hier gevraagde werken (in casu een herbouw met horizontale dakoppervlakte van 124,3 m²) enkel worden afgegeven als op de plannen de plaatsing van een hemelwaterput is aangegeven.

Op de ingediende plannen is niet voorzien in de plaatsing van een hemelwaterput, zodat de aanvraag op basis van de artikel 4, § 1 van bovenvermeld besluit dient geweigerd te worden...

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

...

Gelet op voornoemde decreetsbepaling aangaande het behoud van het architecturaal karakter van een zonevreemde woning mag in een landelijk gebied niet mag worden afgeweken van de typisch landelijke verschijningsvorm die kenmerkend is voor het betrokken gebouw, minstens – zo het gebouw geen karakteristieke verschijningsvorm heeft – de betrokken omgeving.

De te herbouwen woning met een opbouw met verschillende volumes en vlakken, 2 bouwlagen voornamelijk platte bedaking, verwijst op architecturaal vlak in niets naar de eenvoudige te slopen bebouwing. De basistypologie wordt niet hernomen. Enkel de inplantingsplaats blijft behouden, waarbij de nieuwe woning minder breed is dan de oorspronkelijke bebouwing en hierdoor ten opzichte van de noordelijke perceelsgrens een ruimere bouwvrije strook kan worden gerealiseerd.

De toelichting bij de decreetswijziging naar aanleiding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft aan dat het architecturaal karakter niet enkel bekeken wordt vanuit het gebouw zelf, maar best geëvalueerd wordt in zijn ruimtelijke context. De woning in aanvraag staat vrij geïsoleerd in het bebost landschap en behoort niet tot een bebouwingslint. Uit plaatsbezoek is gebleken dat alle woningen en gebouwen in de onmiddellijke en ruimere omgeving van de bouwplaats bestaan uit 1 bouwlaag en afgedekt zijn met een hellende bedaking. Verschillende bebouwingen hebben een authenticiteit die bewaard is gebleven. Rekening houdend met de landelijkheid van de omgeving en het achterliggend natuurgebied 'De [REDACTED]', is enkel een woning met een eenvoudige vormtaal met voldoende reminiscenties naar de bestaande bebouwing en de omgeving hier op zijn plaats.

Uit voorgaande blijkt dat niet voldaan is aan alle voorwaarden voor toepassing van de uitzonderingsbepalingen vervat in art. 4.4.11. van de Codex, in het bijzonder doorstaat de aanvraag de toetsing in verband met het behoud van het architecturaal karakter van de herbouwde, uitgebreide constructies niet.
...

Na de hoorzitting van 14 december 2010 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de plannen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

2.6 Beoordeling

2.6.1 Watertoets

Het terrein ligt niet in recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag.

Er wordt niet voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater gelet op het feit dat geen hemelwaterput voorzien wordt. De totale oppervlakte van verhardingen en daken bedraagt volgens de aanstiplijst voor controle van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater 124,3 m². Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de bestaande gracht op het domein. Er wordt geen hergebruik van hemelwater voorzien. Het grootste deel van het dakoppervlak wordt wel als groendak aangelegd.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat de voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat.

Vergunning kan enkel worden verleend onder de voorwaarde dat de werken uitgevoerd worden in overeenstemming met het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

2.6.2 De juridische aspecten

Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:

“Art. 4.4.10. § 1

...

Art. 4.4.11.

...

Art. 4.4.13.

...”

...

“Art. 4.4.15.

...”

De voorgestelde werken vallen binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepalingen. Het gaat om een vergund geachte woning, niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, het volume na herbouw blijft beperkt tot 1000m³, de bestaande gebouwen zijn voldoende stabiel om niet als verkrut te moeten beschouwd worden.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Het project voorziet in de herbouw van een woning met een lichte uitbreiding van het volume van 633,8 m³ naar, bij nameting, 689,65 m³. De nieuwe woning kent een hedendaagse uitstraling met een vernieuwend vormenspel. Het nieuwe volume bestaat deels uit 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 5,9 m en afgedekt met een plat dak, deels uit 1 bouwlaag onder groendak en deels vanuit het maaiveld opklimmende groendak. Het gazon wordt a.h.w. opgetild en transformeert zich tot een hellend groendak.

De bestaande woning daarentegen bestaat uit slechts 1 bouwlaag en is afgedekt met een zadeldak.

De bouwplaats maakt deel uit van een versnipperde bebouwingsgroep gelegen in de landelijke omgeving tussen de kernen van de deelgemeentes Melsen en Munte, aan de rand van de [REDACTED], een uitgestrekt natuurgebied. De omgeving kent een verspreide bebouwing, met eengezinswoningen en authentieke boerenhoven van het eenbouwlagige type. De gebruikte gevel- en dakmaterialen zijn traditioneel. Een visueel kenmerkend element in de omgeving is de kleinschaligheid en de hellende bedaking. Ook de bestaande woning kent in zijn opbouw een eenvoudig volume onder zadeldak.

Gelet op voornoemde decreetsbepaling aangaande het behoud van het architecturaal karakter van een zonevreemde woning mag in een landelijk gebied niet mag worden afgeweken van de typisch landelijke verschijningsvorm die kenmerkend is voor het betrokken gebouw, minstens – zo het gebouw geen karakteristieke verschijningsvorm heeft – de betrokken omgeving.

De toelichting bij de decreetswijziging naar aanleiding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft aan dat het architecturaal karakter niet enkel bekeken wordt vanuit het gebouw zelf, maar best geëvalueerd wordt in zijn ruimtelijke context. De woning in aanvraag staat vrij geïsoleerd in het bebost landschap en behoort niet tot een bebouwingslint.

De te herbouwen woning met een opbouw met verschillende volumes en vlakken, 2 bouwlagen voornamelijk platte bedaking, kenmerkt zich net als de bebouwing op dit terrein en deze in de omgeving als een kleinschalig gebouwtje. Er kan bezwaarlijk verwezen worden naar het architecturaal karakter van de bestaande woning aangezien deze niet van die aard is dat deze kan bepalend genoemd worden voor het herbouwwolume? Bijgevolg dient gezocht naar de kenmerken van de gebouwen uit de

omgeving, die niet authentiek doch eerder hedendaags te noemen zijn. Voorgesteld ontwerp betreft een woning met een eenvoudige vormtaal met voldoende reminiscenties naar de bebouwing in de omgeving. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in deze wordt bijgetreden.

Uit voorgaande blijkt dat voldaan is aan alle voorwaarden voor toepassing van de uitzonderingsbepaling vervat in art. 4.4.11 van de Codex.

...

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 met een ter post aangetekende zending van 7 januari 2011 aan de verzoekende partij betekend. Het voorliggende beroep dat met een ter post aangetekende zending van 8 februari 2011 bij de Raad werd ingediend, is dan ook tijdig.

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

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. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.4.11 en 4.3.1, § 1, lid 1, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet dit als volgt uiteen:

“ ...

Het gaat derhalve om een zonevreemde woning.

Art.4.4.11 VCRO bepaalt dat bij afgifte van een vergunning op grond van de afdeling 2 “Basisrechten voor zonevreemde constructies” 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 constructie behouden blijft. (laatste lid van art.4.4.11 VCRO).

Een vergunning kan worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.11, §1,1° VCRO)...

4.

Er kan evenwel niet ernstig worden betwist dat het “karakter” en de “verschijningsvorm” van de bestaande woning en dus de typologie van de bestaande woning of essentiële punten worden gewijzigd, zodat er geen sprake meer is van het behoud van het architecturaal karakter van de bestaande woning.

Het is duidelijk de bedoeling geweest te voorkomen dat bestaande zonevreemde constructies zouden moeten plaatsmaken voor residentiële woningen, die geen enkele relatie hebben met het bestemmingsgebied waarvan zij nochtans deel uitmaken.

In het bestreden besluit wordt voorgehouden dat “de te herbouwen woning met een opbouw met verschillende volumes en vlakken, twee bouwlagen voornamelijk platte bedaking, zich kenmerkt als de bebouwing op dit terrein en deze in de omgeving als een kleinschalig gebouwtje. Er kan bezwaarlijk verwezen worden naar het architecturaal karakter van de bestaande woningen aangezien deze niet van die aard zijn dat deze kan bepalend genoemd worden voor een herbouwvolume. Bijgevolg dient gezocht naar de kenmerken van de gebouwen uit de omgeving, die niet authentiek doch eerder hedendaags te noemen zijn. Voorgesteld ontwerp betreft een woning met een eenvormige vormtaal met voldoende reminiscenties naar de bebouwing in de omgeving. Het Standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen in deze wordt bijgetreden.”

Dergelijke overweging miskent duidelijk de bepaling van art .4.4.11 VCRO, waarin duidelijk wordt aangegeven dat het behoud van het architecturaal karakter slaat op “de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies” (eigen onderlijning).

De eigenheid van de bestaande woning en aanhorigheden dient aldus te worden behouden, hetgeen in casu niet het geval is.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt terecht gesteld dat “ de te herbouwen woning met een opbouw met verschillende volumes en vlakken, twee bouwlagen voornamelijk platte bedaking op architecturaal vlak in niets verwijst naar de eenvoudige te slopen bebouwing. De basistypologie wordt niet hernomen. Enkel de inplantingsplaats blijft behouden, waarbij de nieuwe woning minder breed is dan de oorspronkelijke bebouwing en hierdoor ten opzichte van de noordelijke perceelsgrens een ruimere bouwvrije strook kan worden gerealiseerd.”

De overwegingen van het bestreden besluit staan lijnrecht tegenover het standpunt van verzoekende partij en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder dat in het bestreden besluit daartoe een verklaring of verantwoording wordt gegeven.

In het bestreden besluit wordt wel voorgehouden dat de nieuwbouw een woning in een eenvoudige vormenstaal betreft “met voldoende reminiscenties naar de bebouwing in de omgeving”, zonder dat dit op concrete wijze wordt ingevuld en/of omschreven.

Zelfs indien de omgeving in de beoordeling van het behoud van het architecturaal karakter van de verbouwden herbouwden uitgebreide of herstelde constructies” mee moet betrokken worden, dan nog is dit waarom strijdig met de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar....

Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om elke aanvraag aan de relevante en van toepassing zijnde bepalingen te toetsen en te motiveren waarom de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend dan wel dient te worden afgewezen.

Het bestreden besluit voldoet duidelijk niet aan de in het middel ingeroepen bepalingen en beginselen.

*Het eerste middel is dan ook volkomen gegrond.
...”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Vooreerst merkt verweerster op dat verzoeker in zijn eerste middel nalaat in concreto aan te duiden op welke wijze de bestreden beslissing artikelen 4.3.1. §1, 1^e lid VCRO schendt, noch hoe de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen of de beginselen van behoorlijk bestuur zouden zijn geschonden.

Het middel is in die mate dan ook onontvankelijk. Hieronder wordt enkel geargumenteed omtrent de vermeende schending van artikel 4.4.11. VCRO.

In zijn eerste middel stelt verzoeker dat de nieuwe woning het architecturaal karakter van de bestaande, te slopen woning niet overneemt, zodat een schending van artikel 4.4.11. VCRO voorligt.

Op het punt van het behoud van architecturaal karakter stelt de deputatie in de bestreden beslissing:...

De deputatie is aldus van mening dat de bouwvorm (typologie) van de bestaande woning behouden blijft, zijnde een kleinschalige eengezinswoning, zodat er nog afdoende behoud van het architecturaal karakter is. Daarenboven dient eerder gekeken te worden naar de in de omgeving bestaande bebouwing welke eveneens bestaat uit eengezinswoningen met modern concept.

De deputatie verwijst in haar motivering naar de bedoeling van de decreetgever die men terugvindt in de parlementaire stukken (Stuk 2011 (2008-2009) – Nr. 1, p.):

“484. Herbouw op dezelfde plaats (het huidig artikel 145bis, §1, eerste lid, 2^o, DRO) c.q. herstelwerken na een situatie van overmacht (het huidig 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.”

Hieruit blijkt duidelijk dat het gabariet, de materialen, de dakvorm, enz. van een bestaande zonevreemde woning niet dienen overgenomen te worden. Een enige absolute vereiste blijkt het behoud van de typologie te zijn.

In casu is de bestaande woning een kleine eengezinswoning. Ook na herbouw blijft de woning een kleine eengezinswoning, zij het dat de nieuwe woning een hedendaags ontwerp krijgt, hetgeen expliciet toelaatbaar werd geacht in de parlementaire voorbereiding.

Deze beoordeling van de deputatie is niet kennelijk onredelijk. Het komt noch aan verzoeker, noch aan Uw Raad toe om een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (waarbinnen de beoordeling van het behoud van het architecturaal karakter valt) in de plaats van deze van de deputatie te stellen.

*Het eerste middel is niet gegrond.
...*

3.

De tussenkomenende partijen hebben geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

4.

In haar wederantwoordnota wijst de verzoekende partij nog op het volgende:

“ ...

In tegenstelling met hetgeen verwerende partij voorhoudt worden alle in het middel ingeroepen bepalingen in het verzoekschrift tot nietigverklaring besproken.

Het spreekt vanzelf dat wanneer de vergunningverlenende overheid nalaat om een juiste invulling te geven aan de decretale bepalingen, dit het gevolg is van een onzorgvuldig onderzoek van de aanvraag en een gebrek aan motivering.

De voorgehouden schending van de in het middel ingeroepen bepalingen wordt dan ook op ontvankelijke wijze aangevoerd.

2.5. Met verwijzing naar het administratief dossier en de uiteenzetting van het verzoekschrift blijft verzoekende partij staande houden dat niet op ernstige wijze kan worden betwist dat het “karakter” en de “verschijningsvorm” van de bestaande woning en dus de typologie van de bestaande woning op essentiële punten worden gewijzigd, zodat er geen sprake meer is van het behoud van het architecturaal karakter van de bestaande woning.

Het is duidelijk de bedoeling geweest te voorkomen dat bestaande zonevreemde constructies zouden moeten plaatsmaken voor residentiële woningen, die geen enkele relatie hebben met het bestemmingsgebied waarvan zij nochtans deel uitmaken.

In tegenstelling met hetgeen in de antwoordnota van verwerende partij wordt voorgehouden is het “behoud van een residentiële eengezinswoning” niet afdoende om te voldoen aan de in artikel 4.4.11 VCRO gestelde voorwaarde van het behoud van het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies.

In de redenering van verwerende partij zou in een zonevreemd gebied dan ook alles kunnen wanneer het maar gaat om een eengezinswoning zoals voorheen in de bestaande toestand.

Met de verwijzing naar de parlementaire werken stelt verzoekende partij zelf dat de “oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies herkenbaar dient te blijven”.

In het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar wordt terecht gesteld dat “de te herbouwen woning met een opbouw met verschillende volumes en vlakken, twee bouwlagen voornamelijk platte bedaking, op architecturaal vlak in niets verwijst naar de eenvoudige te slopen bebouwing. De basistypologie wordt niet hernomen. Enkel de inplantingsplaats blijft behouden, waarbij de nieuwe woning minder breed is dan de oorspronkelijke bebouwing en hierdoor ten opzichte van de noordelijke perceelsgrens een ruimere bouwvrije strook kan worden gerealiseerd.”

Op basis van deze concrete gegevens kan er geen sprake meer zijn van een behoud van het architecturaal karakter van de bestaande woning.

De overwegingen van het bestreden besluit staan lijnrecht tegenover het standpunt van verzoekende partij en van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar zonder dat in het bestreden besluit daartoe een verklaring of verantwoording wordt gegeven. In het bestreden besluit wordt wel voorgehouden dat de nieuwbouw een woning met “voldoende reminiscenties naar de bebouwing in de omgeving” betreft, zonder dat dit op concrete wijze wordt ingevuld en/of omschreven.

De verwijzing naar de residentiële bebouwing in de omgeving doet bovendien geen afbreuk aan het bovenstaande. Zoals in het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar benadrukt zijn er in de omgeving geen constructies vergelijkbaar met het vergund ontwerp terug te vinden.

Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om elke aanvraag aan de relevante en de van toepassing zijnde bepalingen te toetsen en te motiveren waarom de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend dan wel dient te worden

afgewezen, rekening houdend met de goede ruimtelijke ordening zoals voorzien in artikel 4.3.1. § 1, eerste lid, 1° VCRO.

2.6. *Het eerste middel is dan ook volkomen gegrond.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij meent dat de verzoekende partij op onvoldoende wijze uiteenzet hoe de bestreden beslissing de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, de vermelde beginselen van behoorlijk bestuur en artikel 4.3.1, § 1, eerste lid VCRO schendt.

De Raad is evenwel van oordeel dat de verzoekende partij, zoals hierna zal blijken en zoals overigens moet afgeleid worden uit de replieken van de verwerende partij, in haar middel op duidelijke en omstandige wijze uiteenzet in welke zin zij meent dat de bestreden beslissing de aangehaalde wetsbepalingen en beginselen schendt zodat de opgeworpen exceptie niet kan worden aangenomen.

2.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het herbouwen van een zonevreemde woning. Artikel 4.4.11 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat bij het verlenen van een vergunning voor een zonevreemde constructie, zoals in casu, de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, zoals vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, onverkort geldt.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, moet daarbij in het bijzonder nagaan of het architecturaal karakter van de herbouwde constructie behouden blijft. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet dan ook duidelijk (het onderzoek van) de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en het behoud van het architecturaal karakter blijken. Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt hierbij over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan of mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening en het behoud van het architecturaal karakter, niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en moet de Raad nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de toegewezen appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

3.

De bestaande, te herbouwen woning bestaat uit een hoofdvolume met één bouwlaag onder een zadeldak en een aanbouw links onder een lessenaarsdak. De nieuwe woning voorziet deels een volume met twee bouwlagen, afgedekt met een plat dak, en deels uit een volume van één bouwlaag onder groendak en deels een vanuit het maaiveld opklimmend groendak. Het gazon wordt als het ware opgetild en transformeert zich tot een hellend groendak.

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben respectievelijk in het ongunstige advies van 18 augustus 2010 en het negatieve verslag van 15 december 2010 er uitvoerig op gewezen dat de te herbouwen woning op architecturaal vlak in

niets naar de te slopen woning, die eerder bescheiden en eenvoudig voorkomt, verwijst. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst er in zijn verslag tevens nog op dat uit het plaatsbezoek is gebleken dat alle woningen en gebouwen in de onmiddellijke en ruimere omgeving van de bouwplaats bestaan uit één bouwlaag en een hellend dak hebben.

Zij achten het aangevraagde dan ook niet in overeenstemming met de uitzonderingsbepaling vervat in artikel 4.4.11 VCRO.

4.

De verwerende partij overweegt met betrekking tot het architecturale karakter het volgende:

“ ...

De toelichting bij de decreetswijziging naar aanleiding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft aan dat het architecturaal karakter niet enkel bekeken wordt vanuit het gebouw zelf, maar best geëvalueerd wordt in zijn ruimtelijke context. De woning in aanvraag staat vrij geïsoleerd in het bebost landschap en behoort niet tot een bebouwingslint.

De te herbouwen woning met een opbouw met verschillende volumes en vlakken, 2 bouwlagen voornamelijk platte bedaking, kenmerkt zich net als de bebouwing op dit terrein en deze in de omgeving als een kleinschalig gebouwtje. Er kan bezwaarlijk verwezen worden naar het architecturaal karakter van de bestaande woning aangezien deze niet van die aard is dat deze kan bepalend genoemd worden voor het herbouwvolume. Bijgevolg dient gezocht naar de kernmerken van de gebouwen uit de omgeving, die niet authentiek doch eerder hedendaags te noemen zijn. Voorgesteld ontwerp betreft een woning met een eenvoudige vormtaal met voldoende reminiscenties naar de bebouwing in de omgeving. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in deze wordt bijgetreden.

...”

De Raad is van oordeel dat een dergelijke beoordeling in het licht van artikel 4.4.11 VCRO en 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, echter niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldig onderzoek van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en het behoud van het architecturaal karakter.

Wanneer de verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, onderzoekt zij weliswaar de aanvraag ingevolge artikel 4.7.21 VCRO in haar volledigheid en is zij niet gebonden door alle in de in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten.

Wanneer zij echter in haar beoordeling afwijkt van deze negatieve adviezen en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder oordeelt dat het architecturaal karakter van de constructie behouden blijft, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De verwerende partij kon er zich dus geenszins toe beperken de bevindingen van de verzoekende partij en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eenvoudig tegen te spreken, dan wel louter te negeren, zonder hierbij op een afdoende wijze aan te geven waarom de te herbouwen woning het architecturale karakter van de woning en van de omgeving zou behouden.

Hoewel de verwerende partij in haar beoordeling is uitgegaan van dezelfde beschrijving van het architecturale karakter van de betrokken woning en de omgeving als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na het plaatsbezoek in zijn verslag heeft omschreven, komt zij zonder enige nadere motivering tot de tegenstrijdige conclusie dat in een omgeving waarin kleinschalige woningen met hellende daken een visueel kenmerkend element zijn, een woning met verschillende volumes en een plat dak voldoende reminiscenties bevat naar de woningen in de omgeving.

Een dergelijke beoordeling getuigt niet van een zorgvuldig onderzoek naar het behoud van het architecturaal karakter van de te herbouwen woning in de zin van artikel 4.4.11 VCRO. De verwerende partij heeft in het licht van de voorgaande uitgebreide negatieve adviezen evenmin de overeenstemming met artikel 4.4.11 en 4.3.1, § 1, lid 1, 1° VCRO afdoende gemotiveerd.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij aldus de artikelen 4.4.11 en 4.3.1, § 1, lid 1, 1° VCRO, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overig middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

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 23 december 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een woning en bijgebouwen en het herbouwen van een woning op de percelen gelegen te ■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige 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 10 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER