

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0116 van 10 augustus 2011  
in de zaak 2010/0537/A/3/0518

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle TOLLENAERE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
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*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 11 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 april 2010.

Met dit besluit heeft de verwerende partij het administratief beroep van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], hierna de aanvragers, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 4 februari 2010 ingewilligd en een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen en heropbouwen van een eengezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te Lebbeke, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

### 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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 mei 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht. De voorzitter wijst de partijen op het feit dat noch het administratieve dossier, noch de door de verzoekende partij voortgebrachte stukken, de Raad toelaten na te gaan en vervolgens met absolute zekerheid vast te stellen of het voorliggende beroep tijdig werd ingesteld.

Advocaat Lieve JOOSEN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De voorzitter beslist om de zaak in dezelfde staat uit te stellen naar de zitting van 15 juni 2011 om de partijen de mogelijkheid te bieden de nodige stukken voor te leggen teneinde de Raad toe te laten de tijdigheid van het beroep te onderzoeken.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 juni 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lieve JOOSEN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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. FEITEN**

Op 28 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“slopen en heropbouwen van een eengezinswoning”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in agrarisch gebied. Het perceel is 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 12 november 2009 tot en met 12 december 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 20 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 29 januari 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De bouwplaats is gelegen in een agrarisch gebied, gekenmerkt door lintbebouwing. Op de bouwplaats staat een woning van één bouwlaag, gedeeltelijk onder zadeldak. De woningen in de directe omgeving hebben ook één bouwlaag onder zadeldak. De aanvraag voorziet in het slopen van de woning en het heroprichten ervan op dezelfde plaats. De woning heeft grotendeels één bouwlaag, maar plaatselijk ook twee bouwlagen en heeft een plat dak.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een agrarisch gebied en is bijgevolg strijdig met de bepalingen volgens het gewestplan.

De aanvraag moet worden getoetst aan de artikels 4.4.11 en 4.4.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Principieel het herbouwen van de woning worden toegelaten.

Er kan echter geen sprake zijn van het bewaren van het architecturaal karakter: er is een bijkomende bouwlaag en de woning krijgt een plat dak.

Dit plat dak is bovendien vreemd aan de omgeving waar uitsluitend hellende daken voorkomen.

De aanvraag is niet aanvaardbaar.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke weigert op 4 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

8. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft de afbraak en heropbouw van een eengezinswoning. Het heropbouwen gebeurt op dezelfde plaats van de bestaande woning binnen het voorgescreven volume.

De voorgevel van de voorgevel is vrij gesloten, de achtergevel is eerder open. Deze twee kenmerken worden herhaald in het nieuwe bouwvolume. De woning omvat twee bouwlagen: een gelijkvloers en een eerste verdiep. De bestaande kelder wordt behouden. Naast de woning wordt een overdekte autostaanplaats voorzien, 3 meter van de perceelsgrens.

9. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied en bijgevolg strijdig is met de bepalingen volgens het gewestplan;

Overwegende dat de aanvraag getoetst moet worden aan de artikels 4.4.11 en 4.4.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Overwegende dat principieel het herbouwen van de woning toegelaten wordt;

Overwegende dat er geen sprake kan zijn van het bewaren van het architecturaal karakter: er is een bijkomende bouwlaag en de woning krijgt een plat dak;

Overwegende dat dit plat dak bovendien vreemd aan de omgeving waar uitsluitend hellende daken voorkomen.

Overwegende het ongunstig advies gegeven door Ruimte en Erfgoed d.d. 29/01/2010.;

De aanvraag is niet aanvaardbaar.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de aanvragers op 19 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 14 april 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

#### 2.4.3. De goede ruimtelijke ordening

*Het project voorziet in de herbouw van een woning met een lichte uitbreiding van het volume van 680 m<sup>3</sup> naar 775 m<sup>3</sup> (bij nameting 885m<sup>3</sup>). De voorgevel kent een gesloten karakter in analogie met die van de te slopen woning. Wat betreft de volume-opbouw bestaat de nieuwe woning uit een gelijkvloers en een verdieping uitgewerkt in twee onderscheiden balkvormige volumes. Deze volumes worden beide afgewerkt met platte daken; boven het gelijkvloers wordt de aanleg van extensieve groendaken voorzien. De bestaande woning daarentegen heeft een lichthellend zadeldak met een visueel waarneembare nok loodrecht op straat gericht en is afgedekt met bitumedichting.*

*De direct bebouwde omgeving kent een zeer heterogene bebouwing langsheen de straat, met eengezinswoningen van zowel het eenbouwlagige als het tweebouwlagige type, hoeveuwoningen en dieper in het agrarisch gebied gelegen landbouwgebouwen en serres van glastuinbouw. De gebruikte gevel- en dakmaterialen zijn traditioneel. Een visueel kenmerkend element in de omgeving is de hellende bedaking. Ook de bestaande woning kent in zijn opbouw een eenvoudige volume onder lichthellend zadeldak.*

*Het agentschap Ruimte en Erfgoed geeft op haar webstek toelichting aangaande het behoud van het architecturaal karakter van een zonevreemde woning, waarbij bijvoorbeeld in een landelijk gebied niet mag worden afgeweken van de typisch landelijke verschijningsvorm die kenmerkend is voor de betrokken streek en het gebouw. In casu is de betreffende woning vrijstaand op zijn perceel maar maakt toch deel uit van een kort woon- en bouwlint.*

*De te herbouwen woning behoudt ten opzichte van de te slopen woning dezelfde gevelbreedte en een ietwat grotere bouwdiepte. De nieuwe woning vergroot 2 m ten opzichte van de bestaande bouwdiepte, waarbij de voorgevellijn 2 m voorwaarts wordt verplaatst.*

*Op 5 m van de voorgevellijn wordt over de volledige gevelbreedte een volwaardige bouwlaag onder platte bedaking voorzien. Op die manier ontstaan twee onderscheiden kroonlijsthoogten. Het ontwerp refereert in volumewerking niet naar de te slopen woning. Bij de bestaande woning is een kroonlijst en een nok aanwezig. De voorgevel van de bestaande woning is een kopgevel waarbij de dakboordplanken niet horizontaal liggen maar duidelijk een gebroken lijn vertonen. Het argument van appellanten wordt niet gevolgd waar zij stellen dat het huidige dak met zijn beperkt dakhelling eerder aanleunt bij de typologie van plat dak en daarbij ook afgewerkt is met een bitumendichting, eveneens eigen aan platte daken. Een plat dak heeft een horizontale dakrand, heeft inderdaad afschotvlakken ten behoeve van de goede afwatering, maar de beperkte helling ervan is achter de dakrand van een plat dak niet zichtbaar.*

*De toelichting bij de decreetswijziging (Codex) geeft verder 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 niet geïsoleerd in het landschap maar behoort tot een bebouwingslint. Los van de gediversifieerde inplantingen van de*

*bebouwing, zijn alle woningen en de gebouwen afgedekt met zadeldak en kan het lint als samenhangend geheel gezien worden.*

*De voorziene herbouw bevestigt op architecturaal vlak niet het bestaande woongebouw wat betreft de volume-opbouw. De basistypologie wordt niet hernomen. Een zonevreemde woning kan door de basisrechten uit de Codex uitbreiden tot maximaal 1000 m<sup>3</sup>. in casu betreft de uitbreiding 15%, dit is slechts een kleine toename waarbij het architecturaal karkater zeker kan behouden worden.*

*Enige analogie met het open/gesloten karakter van de bestaande woning is te herkennen in het voorstel, doch het voorziene materiaalgebruik is vreemd in de aanwezige bouwcontext.*

*De voorgestelde verhoudingen van de volume-opbouw met achteruitliggend gevelvlak op de verdieping ten opzichte van de gelijkvloerse hoofdbouw refereren op generlei wijze naar de bestaande woning met haar vlakke voorgevel. Kroonlijst- en dakhoogten worden door aanvrager aan elkaar gelijkgesteld; de kroonlijsthoogte van het platte dak op de verdieping met een hoogte van 6,70m wordt gelijkgesteld met de bestaande nokhoogte van 5m.*

*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 karkater van de herbouwde, uitgebreide constructies niet.*

## 2.5. Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 20 april 2010 beslist de verwerende partij op 29 april 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens het ingediend plan en overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

### 2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

*Het project voorziet in de herbouw van een woning met een lichte uitbreiding van het volume van 680 m<sup>3</sup> naar 775 m<sup>3</sup> (bij nameting 885m<sup>3</sup>). De voorgevel kent een gesloten karakter in analogie met die van de te slopen woning. Wat betreft de volume-opbouw bestaat de nieuwe woning uit een gelijkvloers en een verdieping uitgewerkt in twee onderscheiden balkvormige volumes. Deze volumes worden beide afgewerkt met platte daken; boven het gelijkvloers wordt de aanleg van extensieve groendaken voorzien. De bestaande woning daarentegen heeft een lichthellend zadeldak met een visueel waarneembare nok loodrecht op straat gericht en is afgedekt met bitumedichting.*

*De direct bebouwde omgeving kent een zeer heterogene bebouwing langsheen de straat, met eengezinswoningen van zowel het eenbouwlagige als het tweebouwlagige type, hoeveuwoningen en dieper in het agrarisch gebied gelegen landbouwgebouwen en serres van glastuinbouw.*

*De te herbouwen woning behoudt ten opzichte van de te slopen woning dezelfde gevelbreedte en een ietwat grotere bouwdiepte. De nieuwe woning vergroot 2 m ten*

*opzichte van de bestaande bouwdiepte, waarbij de voorgevellijn 2 m voorwaarts wordt verplaatst.*

*Op 5 m van de voorgevellijn wordt over de volledige gevelbreedte een volwaardige bouwlaag onder platte bedaking voorzien. Op die manier ontstaan twee onderscheiden kroonlijsthoogten. Het ontwerp refereert in volumewerking naar de te slopen woning, door een gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met een hedendaagse vertaling van het klassieke dakvolume. Een dergelijk ontwerp sluit aan bij de zeer diverse bebouwing in deze omgeving.*

*Analogie met het open/gesloten karakter van de bestaande woning is te herkennen in het voorstel, het voorziene materiaalgebruik is eigentijds.*

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

#### Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

###### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat ‘zij kennis heeft gekregen van het bestreden besluit bij aangetekende brief van 10 mei 2010, ontvangen op 12 mei 2010’ en dat het beroep, ingesteld met een op 11 juni 2010 ter post aangetekende brief, derhalve tijdig is ingediend.

Bij gebrek aan enig schriftelijk verweer lijkt de verwerende partij de tijdigheid van het beroep van verzoekende partij niet te betwisten.

###### *Beoordeling door de Raad*

De termijn waarbinnen de verzoekende partij haar beroep bij de Raad diende in te stellen, wordt conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaald. De Raad wijst erop dat onder betekening moet worden begrepen, de aanbidding van de zending, die wordt geacht te gebeuren op de dag na de datum van de poststempel van de ter post aangetekende brief. Onder aanbidding moet worden begrepen, het eigenlijk aanbieden door de postdiensten van de aangetekende zending en niet de feitelijke kennisneming ervan, al dan niet op een later tijdstip, door de bestemming.

Noch het administratieve dossier, noch de door de verzoekende partij voortgebrachte stukken, lieten de Raad aanvankelijk toe na te gaan, en vervolgens met absolute zekerheid vast te stellen, of het voorliggende beroep tijdig werd ingesteld. De Raad heeft de partijen daarom de mogelijkheid geboden de nodige stukken voor te leggen teneinde de Raad toe te laten de tijdigheid van het beroep te kunnen onderzoeken.

De verwerende partij heeft hiervan geen gebruik gemaakt. Op basis van de door de verzoekende partij bijgebrachte stukken dient de Raad vast te stellen dat de op 10 mei 2010 ter post

aangetekende zending, waarmee de bestreden beslissing aan de verzoekende partij werd betekend, pas op 12 mei 2010 op het adres van de verzoekende partij werd aangeboden.

Het voorliggende beroep, ingediend bij aangetekende brief van 11 juni 2010, is bijgevolg 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.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### *Standpunt van de partijen*

In een enig middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

**Schending van de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO); Schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen; Schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.**

9. De aanvraag van de heer en mevrouw [REDACTED] is gelegen in agrarisch gebied. Zij is niet in overeenstemming met de voorschriften van deze zone.

*In toepassing van artikel 4.4.10 VCRO dient de bebouwing en het nieuwbouwproject te worden beschouwd als een zonevreemd gebouw. Volgende bepalingen zijn dan ook van toepassing*

**Art. 4.4.10. §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.** *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.*

### **Herbouwen op dezelfde plaats**

**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 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>.*

§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.*

### **Uitbreiden**

**Art. 4.4.15.** *Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> 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.*

10. *De bestreden beslissing stelt dat aan de voorwaarden van de artikelen 4.4.13 en 4.4.15 VCRO is voldaan. Vervolgens wordt de goede ruimtelijke ordening onderzocht.*

*Gelet op artikel 4.4.11 VCRO dient bij dit onderzoek in het bijzonder te worden nagegaan of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.*



*Het architecturaal karakter wordt niet enkel bekeken vanuit het gebouw zelf, maar wordt ook geëvalueerd in zijn ruimtelijke context.*

*In zijn advies stelde de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar vast dat op de bouwplaats een woning staat van één bouwlaag, gedeeltelijk onder zadeldak. De woningen in de directe omgeving hebben ook één bouwlaag onder zadeldak. De aanvraag voorziet het slopen van een woning en het heroprichten ervan op dezelfde plaats. De woning heeft grotendeels één bouwlaag, maar plaatselijk ook twee bouwlagen en heeft een plat dak*

*Het architecturaal karakter wordt dan ook niet bewaard : er is een bijkomende bouwlaag en de woning krijgt een plat dak. Dit plat dak is bovendien vreemd aan de omgeving waar uitsluitend hellende daken voorkomen.*

*Het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies blijft geenszins behouden.*

*Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt hierover:*

*“Het project voorziet in de herbouw van een woning met een lichte uitbreiding van het volume van 680 m<sup>3</sup> naar 775 m<sup>3</sup> (bij nameting 885 m<sup>3</sup>). De voorgevel kent een gesloten karakter in analogie met die van de te slopen woning. Wat betreft de volume-opbouw bestaat de nieuwe woning uit een gelijkvloers en een verdieping uitgewerkt in twee onderscheiden balkvormige volumes. Deze volumes worden beide afgewerkt met platte daken; boven het gelijkvloers wordt de aanleg van extensieve groendaken voorzien. De bestaande woning daarentegen heeft een lichthellend zadeldak met een visueel waarneembare nok loodrecht op straat gericht en is afgedekt met bitumendichting.*

*De direct bebouwde omgeving kent een heterogenen bebouwing langsheen de straat, met eengezinswoningen van zowel het éénbouwlagige als het tweebouwlagige type, hoeveuwoningen en dieper in het agrarisch gebied gelegen landbouwgebouwen en serres van glastuinbouw. De gebruikte gevel- en dakmaterialen zijn traditioneel. Een visueel kenmerkend element in de omgeving is de hellende bedaking. Ook de bestaande woning kent in zijn opbouw een eenvoudig volume onder lichthellend zadeldak.*

*Het agentschap Ruimte en Erfgoed geeft op haar webstek toelichting aangaande het behoud van het architecturaal karakter van een zonevreemde woning, waarbij bijvoorbeeld in een landelijk gebied niet mag worden afgeweken van de typisch landelijke verschijningsvorm die kenmerkend is voor de betrokken streek en het gebouw. In casu is de betreffende woning vrijstaand op zijn perceel maar maakt toch deel uit van een kort woon- en bouwlint.*

*De te herbouwen woning behoudt ten opzichte van de te slopen woning dezelfde gevelbreedte en een ietwat grotere bouwdiepte. De nieuwe woning vergroot 2m ten opzichte van de bestaande bouwdiepte, waarbij de voorgevellijn 2m voorwaarts wordt verplaatst.*

*Op 5m van de voorgevellijn wordt over de volledige gevelbreedte een volwaardige bouwlaag onder platte bedaking voorzien. Op die manier ontstaan twee onderscheiden kroonlijsthoogten. Het ontwerp refereert in volumewerking niet*

*naar de te slopen woning. Bij de bestaande woning is een kroonlijst en een nok aanwezig. De voorgevel van de bestaande woning is een kopgevel waarbij de dakboordplanken niet horizontaal liggen maar duidelijk een gebroken lijn vertonen. Het argument van appellanten wordt niet gevolgd waar zij stellen dat het huidige dak met zijn beperkte dakhelling eerder aanleunt bij de typologie van plat dak en daarbij ook afgewerkt is met een bitumendichting, eveneens eigen aan platte daken. Een plat dak heeft een horizontale dakrand, heeft inderdaad afschotvlakken ten behoeve van de goede afwatering, maar de beperkte helling ervan is achter de dakrand van een plat dak niet zichtbaar.*

*De toelichting bij de decreetswijziging (Codex) geeft verder 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 niet geïsoleerd in het landschap maar behoort tot een bebouwingslint. Los van de gediversifieerde inplantingen van de bebouwing, zijn alle woningen en de gebouwen afgedekt met zadeldak en kan het lint als samenhangend geheel gezien worden.*

*De voorziene herbouw bevestigt op architecturaal vlak niet het bestaande woongebouw wat betreft de volume-opbouw. De basistypologie wordt niet hernomen. Een zonevreemde woning kan door de basisrechten uit de Codex uitbreiden tot maximaal 1000 m<sup>3</sup>. In casu betreft de uitbreiding ± 15%, dit is slechts een kleine toename waarbij het architecturaal karakter zeker kan behouden worden.*

*Enige analogie met het open/gesloten karakter van de bestaande woning is te herkennen in het voorstel, doch het voorziene materiaalgebruik is vreemd in de aanwezige bouwcontext.*

*De voorgestelde verhoudingen van de volume-opbouw met achteruitliggend gevelvlak op de verdieping ten opzichte van het gelijkvloerse hoofdbouw refereren op generlei wijze naar de bestaande woning met haar vlakke voorgevel. Kroonlijst- en dakhoogten worden door aanvrager aan elkaar gelijkgesteld; de kroonlijsthoogte van het platte dak op de verdieping met een hoogte van 6,70m wordt gelijkgesteld met de bestaande nokhoogte van 5m.*

*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."*

*Ook hieruit blijkt dat het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden geenszins behouden blijft.*

*Artikel 4.4.11 VCRO, juncto 4.4.10 tot en met 4.4.15 VCRO zijn geschonden.*

*11. De bestreden beslissing van de deputatie van 29 april 2010 stelt :*

*"Het project voorziet in de herbouw van een woning met een lichte uitbreiding van het volume van 680 m<sup>3</sup> naar 775 m<sup>3</sup> (bij nameting 885 m<sup>3</sup>). De voorgevel kent een gesloten karakter in analogie met die van de te slopen woning. Wat betreft de volume-opbouw bestaat de nieuwe woning uit een gelijkvloers en een verdieping uitgewerkt in twee onderscheiden balkvormige volumes. Deze volumes worden beide afgewerkt*

*met platte daken; boven het gelijkvloers wordt de aanleg van extensieve groendaken voorzien. De bestaande woning daarentegen heeft een lichthellend zadeldak met een visueel waarneembare nok loodrecht op straat gericht en is afgedekt met bitumendichting.*

*De direct bebouwde omgeving kent een zeer heterogene bebouwing langsheen de straat, met eengezinswoningen van zowel het eenbouwlagige als het tweebouwlagige type, hoeveuwoningen en dieper in het agrarische gebied gelegen landbouwgebouwen en serres van glastuinbouw.*

*De te herbouwen woning behoudt ten opzichte van de te slopen woning dezelfde gevelbreedte en een ietwat grotere bouwdiepte. De nieuwe woning vergroot 2 m ten opzichte van de bestaande bouwdiepte, waarbij de voorgevellijn 2 m voorwaarts wordt geplaatst.*

*Op 5 m van de voorgevellijn wordt over de volledige gevelbreedte een volwaardige bouwlaag onder platte bedaking voorzien. Op die manier ontstaan twee onderscheiden kroonlijsthoogten. Het ontwerp refereert in volumewerking naar de te slopen woning, door een gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met een hedendaagse vertaling van het klassieke dakvolume. Een dergelijk ontwerp sluit aan bij de zeer diverse bebouwing in deze omgeving.*

*Analogie met het open/gesloten karakter van de bestaande woning is te herkennen in het voorstel, het voorziene materiaalgebruik is eigentijds.*

*Uit voorgaande blijkt dat voldaan is aan alle voorwaarde voor toepassing van de uitzonderingsbepalingen vervat in art. 4.4.11. van de Codex.*

*Er wordt vervolgens tot de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning besloten. De motieven en de argumentatie in de bestreden beslissing zijn veel beperkter en staat zelfs haaks op deze van de provinciale ambtenaar.*

*Waar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar nadrukkelijk heeft gesteld dat het ontwerp de toetsing in verband met het behoud van het architecturale karakter van de herbouwde, uitgebreide constructies niet doorstaat en dit uitgebreid motiveert, stelt de bestreden beslissing hier bijzonder weinig tegenover.*

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

*Aan deze motiveringsplicht is voldaan wanneer de bestreden beslissing duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

*Reeds uit het naast elkaar zetten van de twee beoordelingen van de goede ruimtelijke ordening, zoals hierboven geciteerd blijkt dat deze van de deputatie niet afdoende is.*

*Gelet op de uitgebreide motivering van de eigen stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag, diende een motivering in die zin daarenboven een uitgebreide motivering te zijn.*

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

*In casu ligt geen dergelijke motivering voor. De formele motieven in de bestreden beslissing weerleggen niet de uitgebreide en duidelijke motieven uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*12. Zo stelt de bestreden beslissing dat het ontwerp refereert in volumewerking naar de te slopen woning, door een gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met een hedendaagse vertaling van het klassieke dakvolume en de aansluiting van een dergelijk ontwerp bij de zeer diverse bebouwing in deze omgeving. De bestreden beslissing erkent dus dat de vergelijking met de onmiddellijke omgeving van belang is bij de beoordeling van het behoud van het architecturaal karakter.*

*Nochtans stelden zowel de provinciale als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vast dat het visueel kenmerkend element in de omgeving de hellende bedaking is, alle woningen in de omgeving afgedekt zijn met zadeldak, en ook de bestaande woning in zijn opbouw een eenvoudig volume onder lichthellend zadeldak betreft.*

*De deputatie omschrijft deze omgeving onder 2.1. van haar beslissing ook zelf en vermeldt eveneens dat er voornamelijk ééngezinswoningen bestaan met hellende bedaking (zadeldak, schilddak of piramidedak).*

*De omgeving bestaat dus uit hellende bedakingen, terwijl de deputatie – waar zij het heeft over “hedendaagse vertaling van het klassieke dakvolume” – naar de voorzien platte bedaking refereert. Zij stelt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening verder :*

*“Op 5 m van de voorgevellijn wordt over de volledige gevelbreedte een volwaardige bouwlaag onder platte bedaking voorzien.”*

*De deputatie spreekt zichzelf tegen in haar besluit en beoordeelt – zonder enige motivering of zelfs argument – dat de voorziene (platte) bedaking aansluit bij de bebouwing in de omgeving, terwijl niet kan worden betwist dat de bedaking in de omgeving hellend is.*

*13. De deputatie stelt verder ook :*

*Analogie met het open/gesloten karakter van de bestaande woning is te herkennen in het voorstel, het voorziene materiaalgebruik is eigentijds.*

*Terwijl de provinciale ambtenaar vermeldt :*

Enige analogie met het open/gesloten karakter van de bestaande woning is te herkennen in het voorstel, doch het voorziene materiaalgebruik is vreemd in de aanwezige bouwcontext.

De deputatie stelt dus zonder enige uitleg en motivering dat het materiaalgebruik eigentijs is, maar dit houdt niet in dat het materiaalgebruik eigen of vreemd is aan de aanwezige bouwcontext, wat nochtans van belang is om het architecturaal karakter van de constructies te beoordelen.

De motivering van de deputatie in de bestreden beslissing is derhalve nietszeggend en niet duidelijk en pertinent, zoals voor een afdoende motivering nodig.

14. Dit alles blijkt nog meer wanneer de concrete beoordelingen naast elkaar worden geplaatst. De stedenbouwkundig ambtenaar stelt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

De direct bebouwde omgeving kent een heterogene bebouwing langsheen de straat, met eengezinswoningen van zowel het éénbouwlagige als het tweebouwlagige type, hoeveuwoningen en dieper in het agrarisch gebied gelegen landbouwgebouwen en serres van glastuinbouw. De gebruikte gevel- en dakmaterialen zijn traditioneel. Een visueel kenmerkend element in de omgeving is de hellende bedaking. Ook de bestaande woning kent in zijn opbouw een eenvoudig volume onder lichthellend zadeldak.

De laatste drie zinnen worden in de bestreden beslissing zonder meer weggelaten.

Toch zijn net deze aspecten van belang bij de verdere beoordeling van het architecturale karakter (zie ook hierboven).

De stedenbouwkundig ambtenaar stelt ook:

Op 5m van de voorgevellijn wordt over de volledige gevelbreedte een volwaardige bouwlaag onder platte bedaking voorzien. Op die manier ontstaan twee onderscheiden kroonlijsthoogten. Het ontwerp refereert in volumewerking niet naar de te slopen woning. Bij de bestaande woning is een kroonlijst en een nok aanwezig. De voorgevel van de bestaande woning is een kopgevel waarbij de dakboordplanken niet horizontaal liggen maar duidelijk een gebroken lijn vertonen. Het argument van appellanten wordt niet gevolgd waar zij stellen dat het huidige dak met zijn beperkte dakhelling eerder aanleunt bij de typologie van plat dak en daarbij ook afgewerkt is met een bitumendichting, eveneens eigen aan platte daken. Een plat dak heeft een horizontale dakrand, heeft inderdaad afschotvlakken ten behoeve van de goede afwatering, maar de beperkte helling ervan is achter de dakrand van een plat dak niet zichtbaar.

Hiertegenover stelt de deputatie enkel :

Op 5m van de voorgevellijn wordt over de volledige gevelbreedte een volwaardige bouwlaag onder platte bedaking voorzien. Op die manier ontstaan twee onderscheiden kroonlijsthoogten. Het ontwerp refereert in volumewerking naar de te slopen woning, door een gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met een hedendaagse vertaling van het klassieke dakvolume. Een dergelijk ontwerp sluit aan bij de zeer diverse bebouwing in deze omgeving.

*De uitleg die wordt gegeven staat haaks op de beoordeling van de provinciale ambtenaar, is veel beperkter in omvang, en bevat geen concrete, pertinente en duidelijke motivering.*

*15. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt verder ook dat :*

*De voorziene herbouw op architecturaal vlak niet het bestaande woongebouw bevestigt wat betreft de volume-opbouw. De basistypologie wordt niet hernomen. Het voorziene materiaalgebruik is vreemd in de aanwezige bouwcontext...*

*De voorgestelde verhoudingen van de volume-opbouw met achteruitliggend gevelvlak op de verdieping ten opzichte van het gelijkvloerse hoofdbouw refereren op generlei wijze naar de bestaande woning met haar vlakke voorgevel. Kroonlijst- en dakhoogten worden door aanvrager aan elkaar gelijkgesteld; de kroonlijsthoogte van het platte dak op de verdieping met een hoogte van 6,70m wordt gelijkgesteld met de bestaande nokhoogte van 5m.*

*De deputatie gaat daar zelfs helemaal niet op in, terwijl dit toch pertinente argumenten zijn om aan te tonen dat het architecturaal karakter van de (verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde) constructies behouden blijft.*

*Uit al het voorgaande blijkt dat de beslissing van de deputatie onzorgvuldig is opgebouwd en in strijd met de materiële en formele motiveringsverplichting.  
..."*

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de door de verzoekende partij ingeroepen schendingen dan ook niet te betwisten. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend waarin zij volhardt in het door haar opgeworpen middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad een bestreden vergunningsbeslissing vernietigt wanneer vastgesteld moet worden dat vermelde beslissing onregelmatig is, dit wil zeggen wanneer zij strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Het aan de Raad opgedragen wettigheidstoezicht impliceert dat de Raad het niet vermag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan, dat ter zake over een discretionaire bevoegdheid beschikt, doch enkel kan nagaan of het betrokken bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag haar appreciatiebevoegdheid op een regelmatige wijze heeft uitgeoefend.

De Raad zal derhalve enkel kunnen nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan is uitgegaan van de juiste feitelijke en juridische gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad zal hierbij tot slot enkel rekening kunnen houden met die feitelijke en juridische overwegingen die in de bestreden beslissing zijn opgenomen en die de bestreden beslissing aldus schragen.

Artikel 4.4.11 VCRO bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de afdeling 'Basisrechten voor zonevreemde constructies' de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, onverkort geldt en dat het vergunningverlenend bestuursorgaan hierbij in het bijzonder dient na te gaan of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructie behouden blijft. Bij de beoordeling

van de vraag of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructie behouden blijft, veronderstelt artikel 4.4.11 VCRO met andere woorden een strengere motiveringsplicht in hoofde van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Bedoelde motiveringsplicht zal overigens nog stringenter zijn wanneer, zoals in de voorliggende zaak, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijnde de huidige verzoekende partij, van oordeel zijn dat het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructie niet of onvoldoende behouden blijft.

In haar ongunstig advies van 29 januari 2010 stelt de verzoekende partij dat het architecturaal karakter van de te herbouwen woning niet bewaard blijft. De verzoekende partij wijst hiertoe op de omstandigheid dat de op het perceel aanwezige woning, net zoals de woningen in de directe omgeving van de bouwplaats, gekenmerkt wordt door één bouwlaag onder zadeldak, terwijl het ontwerp voorziet in een woning met één bouwlaag, maar plaatselijk ook een tweede volwaardige bouwlaag, en een plat dak.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar treedt in zijn verslag van 14 april 2010 het standpunt van de verzoekende partij bij en voegt hieraan toe dat het ontwerp op architecturaal vlak in volumewerking niet refereert naar de te slopen woning, dat het voorziene materiaalgebruik vreemd is aan de aanwezige bouwcontext en dat de basistypologie van de oorspronkelijke woning niet wordt hernomen.

Gelet op vermelde bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van de verzoekende partij, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet kennelijk zonder meer, en al zeker niet op grond van tegenstrijdige overwegingen, kon beslissen dat het architecturaal karakter van de te herbouwen woning behouden bleef. De bijzondere motiveringsplicht in hoofde van een vergunningverlenend bestuursorgaan en die ter zake voortvloeit uit artikel 4.4.11 VCRO, vereist dat uit de bestreden beslissing onmiskenbaar kan worden afgeleid waarom, dit wil zeggen op grond van welke feitelijke en juridische elementen, de verwerende partij van mening is dat het ontwerp het architecturaal karakter van de te herbouwen woning behoudt.

De verwerende partij heeft dit nagelaten en kon er zich, onverminderd de devolutieve werking van het administratief beroep, 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 argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van de verwerende partij niet in alle redelijkheid gevolgd konden worden. De bestreden beslissing is daardoor niet alleen aangetast met een voor de wettigheid ervan fataal motiveringsgebrek doch vermelde vaststelling toont tevens aan dat de verwerende partij op een onzorgvuldige wijze heeft onderzocht of het ontwerp waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend daadwerkelijk het architecturaal karakter van de te herbouwen woning behoudt.

De Raad is dan ook van oordeel dat met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat artikel 4.4.11 VCRO, de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden en dat de bestreden beslissing als onregelmatig dient vernietigd te worden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## 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 29 april 2010, waarbij aan de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen en heropbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te Lebbeke, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] en dit binnen een termijn van 3 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 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 augustus 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,      voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER