

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0066
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0217-A

Verzoekende partijen	1. mevrouw Diane BELLEMANS-SAMSON 2. de heer Rudolf BELLEMANS-VERBRUGGEN vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. de heer Philippe DEWOLF 2. mevrouw Caroline HENS vertegenwoordigd door advocaat Giovanni HAVET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3202 Rillaar, Langestraat 6

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 december 2017 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 28 september 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot van 29 mei 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de regularisatie van de renovatie van een langgevelhoeve + bijgebouw op de percelen gelegen te 3201 Aarschot, Binneweg 68, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers 336m en 337a.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad verwerpt met een arrest van 18 december 2017 met nummer RvVb/UDN/1718/0351 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.

Tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 8 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partijen met een beschikking van 14 juni 2018 toe in de debatten.

3.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomen de partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 maart 2019.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Giovanni HAVET voert het woord voor tussenkomen de partijen.

5.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 14 februari 2017 dienen tussenkomen de partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de renovatie van een langgevelhoeve met bijgebouw.

De aanvraag kent een historiek.

Op 12 oktober 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot (in het kader van een vierde vergunningsaanvraag van tussenkomen de partijen) een stedenbouwkundige vergunning voor het *“verbouwen van hoeve + bijgebouw + praktijk”* op de aanvraagpercelen. Hiertegen wordt door verzoekende partijen administratief beroep aangetekend bij verwerende partij, die het beroep op 18 februari 2016 niet inwilligt en een stedenbouwkundige vergunning verleent voor het verbouwen van de hoeve en een bijgebouw, zonder praktijk. Verzoekende partijen dienen tegen voormelde beslissing geen verzoek tot vernietiging in bij de Raad.

Terloops de tenuitvoerlegging van voormelde vergunning van 18 februari 2016 worden werken uitgevoerd in strijd met het goedgekeurde bouwplan, waarbij onder andere meer buitenmuren worden afgebroken dan vergund. In navolging hiervan wordt op klacht van verzoekende partijen een proces-verbaal opgesteld en een bevel tot staking van de werken opgelegd. Voorliggende aanvraag beoogt in hoofdorde om de vastgestelde afwijkingen van het initieel vergunde bouwplan te regulariseren.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Aarschot-Diest’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 februari 2017 tot en met 27 maart 2017, dienen verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning:

“
...

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag betreft de regularisatie van de renovatie van een bestaande langgevelhoeve tot een ééngezinswoning. De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter volgens het gewestplan Aarschot-Diest. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van dit gewestplan.

De aanvraag dient verder beoordeeld te worden conform de basisrechten voor zonevreemde woningen zoals beschreven in artikels 4.4.12. van de VCRO:

4. In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. ...

Het aangevraagde project betreft een verbouwingsproject aangezien minstens 60% van alle buitenmuren bewaard blijven. In de hoedanigheid van een verbouwing kan het bestaande vergund geacht volume dat groter is dan 1000m³ bewaard blijven.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 4.3.1:

...

- Functionele inpasbaarheid: de verbouwing van de langgevelhoeve (stallingen en woongedeelte) tot een woning is functioneel inpasbaar in het gebied.
- Mobiliteitsimpact: de aanvraag voorziet in een eenvoudige ééngezinswoning waarbij er geen bijkomende mobiliteitsimpact verwacht wordt op de omgeving.
- Schaal en ruimtegebruik: het volume van de hoeve met bijgebouwen wordt niet uitgebreid waardoor kan geoordeeld worden dat de schaal van het project inpasbaar is in de omgeving.

...

- Visueel-vormelijke elementen: de aanvraag getuigt van een groot respect voor de bestaande kwaliteiten van de langgevelhoeve.

De karakteristieke elementen van het volume en het materiaalgebruik worden gerespecteerd. Ongeacht de noodzakelijke sloop van de kopse gevel, die werd hersteld of terug opgemetst in overeenstemming met de oorspronkelijke toestand, blijft het karakter van de langgevelhoeve bewaard. De kleine aanpassingen aan de plannen ten opzichte van de oorspronkelijke plannen (zonne-boiler en schouw) doen geen afbreuk aan deze kwaliteit. Visueel-vormelijk zijn er geen bezwaren tegen de aanvraag.

- Cultuurhistorische aspecten: het historisch karakter van het gebouw en het natuurlijk-landschappelijk karakter van de omgeving worden gerespecteerd.

...

Op basis van bovenvermelde motivering wordt geconcludeerd dat het project voldoende rekening houdt met de bestaande toestand van de omgeving waardoor de goede ruimtelijke ordening in de omgeving niet in het gedrang komt.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 25 juni 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 september 2017 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning deels onder voorwaarden te verlenen:

“
...

g) Achteraan sloten eveneens een aantal achterbouwen aan. In de vorige aanvraag werden de delen links afgebroken, en werd een achterbouw rechts verbouwd tot een overdekt terras.

Er was voorzien in het behoud van de rechter zijgevel en een deel van de achtergevel. 2 nieuwe houten kolommen zouden de dakconstructie van het terras ondersteunen. In de voorliggende aanvraag worden de volledige achterbouwen gesloopt. Een nieuwe terrasmuur ter hoogte van de zijgevel en achtergevel is reeds opgebouwd. Hier kan worden geconcludeerd dat de aanbouw wel degelijk een herbouw is geworden. De bestaande aanbouwen werden volledig afgebroken, en de constructie van het overdekt terras moet dus als uitbreiding van het bestaande, verbouwde volume worden gezien.

h) Het nieuwe metselwerk boven de tipgevels moet ook als uitbreiding beschouwd worden. De aanvrager stelt dat dit herstellingsmetselwerk betreft, na afbraak van de dakconstructie. Dit klopt niet helemaal. Wanneer het dakgebinte wordt afgebroken zijn er inderdaad herstellingswerken van de gevels nodig. Echter, wanneer foto's van dit muurdeel na stillegging van de werken worden vergeleken met foto's die genomen werden naar aanleiding van een plaatsbezoek voor de werken kan worden vastgesteld dat er minstens vier gevelstenen hoger werd gebouwd. Op foto's van de bestaande toestand vangt de dakhelling aan vlak boven de muizentand, terwijl op recentere foto's in de zijgevel boven de muizentand nog enkele steenlagen zijn opgemetst. Er zijn eveneens sporen van de muurankers zichtbaar, die duidelijk een stuk lager onder de dakrand zitten bij de recentere foto's dan bij eerdere foto's. Gezien de bestaande dakconstructie volledig wordt afgebroken kan de ophoging niet als een constructieve (technische) uitbreiding aanzien worden.

i) Het bestaande volume van 1198m³ overschrijdt reeds het maximale volume van 1000m³ voor herbouw/uitbreiding en kan dus niet verder uitgebreid worden. Het herbouwde overdekte terras komt dus niet (meer) in aanmerking voor vergunning. Ook het ophogen van de zijgevels impliceert het uitbreiden van het volume en kan niet aanvaard worden. Hiervoor worden de nodige voorwaarden opgenomen bij de vergunning.

...

Conclusie

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

- de bijkomende afbraakwerken impliceren geen herbouw aangezien er in totaal slechts 35% wordt afgebroken;*
- mits het schrappen van het herbouwde overdekte terras achteraan en het afbreken van de bijkomende steenlagen aan de tipgevel betreffen de aangevraagde werken een verbouwing zonder uitbreiding.*

Voorstel van beslissing

... 3) De stedenbouwkundige vergunning ... verlenen, met volgende voorwaarden:

- het dakvolume wordt niet verhoogd, het hellende dakvlak moet aanvatten ter hoogte van de bovenste steen van de muizentand zoals aangeduid op de aangepaste plannen;*
- het overdekt terras wordt uit de vergunning geschrapt;*

...

Naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dienen verzoekende partijen op 28 september 2017 een uitvoerige replieknota in, waarin zij onder meer aanvoeren dat er gelet op het (door hen berekende) percentage afgebroken buitenmuren niet langer sprake is van een verbouwing, maar wel van een herbouw met uitbreiding.

Na de hoorzitting van 28 september 2017 verklaart verwerende partij het beroep op dezelfde dag ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

5.7 Beoordeling

...

b) ... Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. ... De voorliggende aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

c) In afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevrije constructies bepaald (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.). Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10. van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies. De woning is vergund, bestaat, en is niet verkrot. Artikel 4.4.12, 4.4.13 en 4.4.15 bepalen dat de zonevrije constructies kunnen worden verbouwd binnen het bestaande volume, en herbouwd en uitgebreid tot maximaal 1000m³, telkens op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening spreekt van een herbouw wanneer meer dan 40% van de buitenmuren van een constructie wordt afgebroken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie wordt gebouwd.

d) De voorliggende aanvraag betreft een aanvullende aanvraag op een eerdere vergunning, volgens een nagenoeg identiek plan. De beoordeling van het project en de toetsing aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd naar aanleiding van deze vergunning gedaan. In deze vergunning werden een aantal gebouwdelen voorgesteld als te bewaren, terwijl tijdens de werken tot afbraak van deze delen werd overgegaan. Er dient te worden gecontroleerd of het project naar aanleiding van deze bijkomende afbraakwerken een verbouwing blijft, of dat het project door de bijkomende afbraakwerken als herbouwproject dient beschouwd worden, met onder meer beperkingen op het maximale volume tot gevolg. Daarnaast moet ook worden nagekeken of er geen uitbreidingen worden gerealiseerd, gelet op het grote bestaande volume. De discussie of de muurdelen nu moesten vervangen worden om reden van hun bouwfysische toestand of niet, doet daarbij weinig terzake, feit is dat meer werd afgebroken dan oorspronkelijk aangevraagd. In voorliggend dossier dient ook geen functiewijziging beoordeeld te worden, aangezien deze afweging al in het voorgaande dossier is gebeurd.

De aanvrager heeft in zijn motivatienota een oplijsting gemaakt van de anders uitgevoerde werken. De afgebroken gebouwdelen zijn ook op de plannen af te lezen. Er wordt immers een onderscheid gemaakt tussen bestaande, volle muren en nieuwe, spouwmuren. De werken zijn middels een stakingsbevel stilgelegd. Doordat de afwerkingswerken (pleisterwerken, voegwerken,...) nog niet aangevat zijn kan tijdens een plaatsbezoek vastgesteld worden dat de plannen grotendeels overeenkomen met de uitgevoerde werken. Zo kan worden vastgesteld dat de linker tipgevel volledig werd herbouwd en dat de kelder tot tegen de fundering van deze muur is doorgetrokken. Verder werd de muur aan de voorgevel, van het gedeelte boven de inkompoort tot het gedeelte voor de zithoek volledig vernieuwd. Ook de achtergevel werd gedeeltelijk herbouwd, van aan de deur in de tv-hoek tot het aan gedeelte bij de keuken. De rest van de bestaande buitenmuren is behouden. Er kan wel nieuw metselwerk worden vastgesteld ter hoogte van de rechter tipgevel, bovenaan, over de volledige breedte van deze gevel.

e) Het hoofdvolume wordt niet herbouwd. Op basis van de plannen en het plaatsbezoek kan berekend worden dat circa 35% van de buitenmuren van het rechthoekige hoofdvolume werd afgebroken.

f) Rechts tegen de woning sluit een lagere aanbouw aan. Hiervan wordt zowel het voorste als het achterste gevelvlak vernieuwd. Ook hier kan worden vastgesteld dat meer dan 60% van de buitenmuren bewaard bleven. Wanneer het hoofdvolume samen met het rechter aansluitend volume wordt samengeteld kan een verhouding van 36% afbraak worden vastgesteld. Hier stelt zicht dus ook geen probleem.

g) Achteraan sloten eveneens een aantal achterbouwen aan. In de vorige aanvraag werden de delen links afgebroken, en werd een achterbouw rechts verbouwd tot een overdekt terras. Er was voorzien in het behoud van de rechter zijgevel en een deel van de achtergevel. 2 nieuwe houten kolommen zouden de dakconstructie van het terras ondersteunen. In de voorliggende aanvraag worden de volledige achterbouwen gesloopt. Echter wanneer dit

gedeelte bekeken wordt als deel van het geheel moet er nog steeds gesproken worden van een verbouwing, met meer dan 60% van de buitenmuren die bewaard zijn.

h) Boven de tipgevels kan nieuw metselwerk vastgesteld worden. Dit metselwerk betreft enerzijds herstellingsmetselwerk na afbraak van de dakconstructie en anderzijds nieuw invulmetselwerk. Noch de kroonlijsthoogte, noch de nokhoogte wijzigt naar aanleiding van de verbouwing. Echter, door de nieuwe uitvoeringswijzen en andere pakketten isolatie wordt de dakstructuur anders opgebouwd. Waar vroeger balken werden voorzien die aan de buitenkant gecementeerd werden, worden deze balken nu dieper naar binnen geplaatst zodat de isolatie en de gevelsteen kan doorlopen tot aan de dakgoot. Er wordt dus geen volume-uitbreiding gerealiseerd ter hoogte van de tipgevels.

i) De beroepsindieners opperen verder dat de patiëntenparking nog steeds op de plannen staat. Bij de vergunning van februari 2016 is gesteld dat de complementaire functie niet voor vergunning in aanmerking komt. Het is duidelijk dat de voorgestelde parking, die in functie van deze complementaire activiteit wordt aangelegd, ook niet vergund wordt.

j) De beoordeling van de renovatie van een bestaande hoeve in haar omgeving werd naar aanleiding van de vorige aanvraag reeds gedaan. In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen voor deze vergunning verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het project wordt nog steeds als een verbouwing beschouwd. Het project wordt uitgevoerd met de nodige aandacht voor de cultuurhistorische aspecten van het gebouw en van de plaats. Het is aanvaardbaar om de muizentand door te trekken over de volledige breedte en de schouw af te breken. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft geen bijkomende impact op de mobiliteit.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de bijkomende afbraakwerken impliceren geen herbouw aangezien er in totaal slechts 35% wordt afgebroken;

...

BESLUIT

... 2. De aanvraag ... te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de dakconstructie wordt binnen het gabarit van het oorspronkelijke gebouw geplaatst;

- de complementaire nevenfunctie wordt niet toegelaten;

..."

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en regelmatigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden hieromtrent geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen wijzen in hun verzoekschrift (onder de titel inzake de *“uiterst dringende noodzakelijkheid”*) op ‘de gevreesde nadelige gevolgen’. Zij stellen onder meer dat zij zich tegen de ‘werken’ aan de voormalige hoeve verzetten omwille van de *“daarmee gepaard gaande residentialisering van het open gebied”* en *“de aantasting van het landschappelijk waardevol gebied”*. Zij merken daarbij op dat *“door de desaffectatie en het ingetreden verval bovendien was te verwachten dat deze hoeve binnen afzienbare tijd zou worden gesloopt zodat de openheid van het gebied zou worden hersteld”*, vermits zij *“steeds de overtuiging toegedaan zijn geweest dat het verbouwen van de hoeve technisch niet meer mogelijk was”*. Zij stellen dat *“waar vroeger een authentieke langgevelhoeve gelegen was, in uitvoering van het bestreden besluit een volledig herbouwde woning zou komen te staan, met een hoger dak en uitgebreid overdekt terras”*. Zij menen dat *“deze grondige wijziging van de hoeve een grote impact heeft op het uitzicht van de omgeving”*, waarbij zij benadrukken *“dat de betrokken percelen gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied”*, waarin *“het uitzicht van het landschap van groter belang is”*. In dezelfde zin stellen zij (wat betreft hun *“concrete en geïndividualiseerde hinder”*) ook nog dat zij respectievelijk als eigenaar van een woning en als eigenaar van gronden die palen aan de bouwpercelen (onder meer) visuele hinder zullen ondervinden. Zij stellen dat zij *“op dit moment genieten van een prachtig zicht op het beschermd natuurgebied ‘Demervallei’ (Natura 2000)”* en dat *“de betrokken hoeve in haar oorspronkelijke staat weliswaar een belemmering was van dit zicht, maar deze belemmering gelet op de bouwvallige staat ervan en de onmogelijkheid die eruit voortvloeit ze te verbouwen tijdelijk was en de hoeve binnen afzienbare tijd zou worden gesloopt door mensenhanden of de tand des tijds”*. Zij stellen dat *“dit drastisch zal veranderen bij de tenuitvoerlegging van de onwettige vergunning”*, gezien *“er niet alleen bijkomende muren worden gesloopt”,* maar *“ook het dak enkele (...) hoger zal komen te liggen en er een aanzienlijk groot overdekt terras wordt aangelegd”*, waardoor *“de hoeve qua uitzicht zal veranderen van een authentiek bij de streek horend gebouw naar een omvangrijke villa met twee bouwlagen waarin de oude hoeve nog moeilijk te herkennen valt”*. Zij herhalen dat *“hierdoor in de eerste plaats en bovenal een bouwval die op verdwijnen stond naar de toekomst toe een permanent karakter wordt verleend”*.

2.

Verwerende partij gedraagt zich naar de wijsheid van de Raad.

3.

Tussenkomende partijen betwisten het belang van verzoekende partijen. Zij stellen dat verzoekende partijen *“er niet in slagen enige aannemelijke, noch daadwerkelijke concrete en persoonlijke hinder aan te tonen”*, en dat zij *“deze hinder minstens niet causaal kunnen verbinden aan de bestreden beslissing”*. Zij erkennen dat tweede verzoekende partij *“eigenaar is van enkele weilanden rondom en palend aan de hoeve”*, maar menen dat zij *“in het overgrote deel van (haar) betoog de verdediging nastreeft van een collectief belang”*, zonder concrete en persoonlijke hinder aan te tonen. Zij menen met name dat *“(noch) de schoonheidswaarde van de eigendom, noch de gezondheid van de dieren van tweede verzoekende partij erg beïnvloed zullen worden”* door de bestreden beslissing, en stellen dat verzoekende partijen *“in werkelijkheid opkomen tegen het besluit van februari 2016, waarmee de functiewijziging en de verbouwing binnen hetzelfde volume werden goedgekeurd”*. Zij menen dat *“het verschil tussen wat de huidige beslissing toelaat en hetgeen reeds werd vergund in februari 2016, dermate weinig visueel is dat er geen enkele impact is op het uitzicht van de omgeving”*. Zij stellen dat verzoekende partijen *“een dubbelzinnige houding”* aannemen ten aanzien van de erfgoedwaarde van de hoeve, doordat zij terloops de administratieve procedures voortdurend wezen op hun bezorgdheid inzake het behoud van de erfgoedwaarde van de hoeve, terwijl zij heden *“a.h.w. hunkeren naar het verdwijnen van diezelfde*

hoeve om finaal te kunnen genieten van een onbelemmerd uitzicht”, waaruit zij afleiden dat “de bestendiging van de oude hoeve mogelijks toch niet al te grievend kan zijn voor beroepers”. Zij stellen dat “de bestendiging van het bestaan van de oude hoeve in het gezichtsveld van beroepers niet het gevolg is van de door hen in voorliggend geval bestreden stedenbouwkundige vergunning, maar dit voortspruit uit het besluit van de deputatie van 18 februari 2016”, zodat verzoekende partijen met voorliggende procedure de facto de gevolgen aanvechten van de initiële stedenbouwkundige vergunning. Zij betwisten de aangevoerde visuele hinder aan de hand van foto's van de hoeve voor en na de werken, waaruit volgens hen blijkt dat “het uitzicht ervan hier en daar gemoderniseerd is, doch quasi gelijk is gebleven”, en wijzen terzake tevens op het veelvuldig overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed en de manier van werken “om de pracht en de authenticiteit van de honderdjarige langgevelhoeve te combineren met alle hedendaagse wooncomfort”, waarbij “de hoeve zelfs bijdraagt tot het mooie landschap”. Zij merken op dat er “tussen de woning van eerste verzoekende partij en de hoeve daarenboven een bos(je) ligt, hetgeen haar bijna elk mogelijk zicht ontnemt vanuit de woning”, zodat zij “zich dus moet begeven naar de uithoek van haar woning of in de tuin om deze zogenaamd ernstige visuele hinder te ervaren”. Zij stellen dat de verhoging dan wel verlaging van het dak met enkele centimeters door eerste verzoekende partij zelfs niet kan worden waargenomen vanop haar eigendom, terwijl het terras en de muren ervan vroeger reeds aanwezig waren, “zodat er geen enkel visueel verschil is”. In de rand hiervan wijzen zij op de vergunningsvoorwaarde dat “de dakconstructie binnen het gabarit van het oorspronkelijk gebouw (moet) worden geplaatst”, en dat de gebeurlijke miskennen hiervan betrekking heeft op handhaving. Zij wijzen tenslotte op de overwegingen in het UDN-arrest van 18 december 2017, waarin hun zienswijze zou worden bevestigd.

4.

Verzoekende partijen betwisten in hun wederantwoordnota de exceptie van belang. Zij benadrukken vooreerst dat zij geen redenen hadden om jurisdictioneel beroep aan te tekenen tegen de eerste vergunning van verwerende partij van 18 februari 2016 waarbij de functiewijziging en de verbouwing van de hoeve werden vergund, in zoverre daarin correct toepassing werd gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies, ook al “achtten zij het onmogelijk om, gelet op de bouwvallige staat (en) de beperkingen die verbouwingen met zich meebrengen volgens de VCRO, de hoeve om te vormen tot een woning”. Zij stellen dat “de situatie uiteraard drastisch veranderde wanneer (zij) dienden vast te stellen dat in geen geval de werken als ‘verbouwingswerken’ konden worden beschouwd” en door de bouwinspectie werden stilgelegd, waarna zij “vervolgens moesten toezien hoe deze inbreuken, die in wezen niet in aanmerking komen voor regularisatie, simpelweg werden geregulariseerd”. Zij stellen dat het “in deze context onzinnig is dat tussenkomende partijen verwijzen naar een vergelijking tussen de oude en nieuwe toestand”, gezien “volgens deze redenering geen enkele partij ooit belang heeft bij een beroep waarin wordt gewezen op een onwettige vorm van herbouw na (gedeeltelijke) voltooiing van de werken”, gezien “het eindresultaat van een herbouw per definitie inhoudt dat er weinig of geen verschil zou bestaan tussen de aanvankelijke en nieuwe situatie”. Zij stellen dat “zonder vergunning voor herbouw de constructie in kwestie niet kan worden bestendigd, uitgebreid of bewoond” en “deze elementen wel degelijk een hinderaspect en nadeel vormen zoals bepaald in artikel 4.8.11 VCRO”.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO kan een beroep bij de Raad onder meer worden ingesteld door “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing”. Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partijen hinder of nadelen die het gevolg zijn van de

bestreden vergunningsbeslissing moeten ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partijen uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat zij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. De verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze worden toegepast, gezien een te hoge drempel op de toegang tot de Raad afbreuk zou doen aan of onverzoenbaar zou zijn met het effectieve recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift (waarin verzoekende partijen overeenkomstig artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit een omschrijving dienen te geven van hun belang).

2.

De bestreden vergunning beoogt de regularisatie van de verbouwing van een voormalige hoeve in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, in functie van de omvorming ervan tot eengezinswoning, nadat werd vastgesteld dat de initiële stedenbouwkundige vergunning van verwerende partij van 18 februari 2016 houdende de functiewijziging en de verbouwing van de hoeve niet werd nageleefd. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet (ernstig) wordt betwist, is eerste verzoekende partij eigenaar en bewoner van een nabijgelegen woning met tuin, en tweede verzoekende partij eigenaar van nabijgelegen gronden, en kan door beiden vanop hun eigendom uitzicht worden genomen op de bouwplaats. Door expliciet te wijzen op het feit dat *“de wijziging van de hoeve”* (middels verbouwings- dan wel herbouwingswerken) *“een grote impact heeft op het uitzicht van de omgeving”*, gezien *“een bouwval die op verdwijnen stond naar de toekomst toe een permanent karakter wordt verleend”*, terwijl *“door de desaffectatie en het ingetreden verval was te verwachten dat deze hoeve binnen afzienbare tijd zou worden gesloopt zodat de openheid van het gebied zou worden hersteld”*, vermits zij *“steeds de overtuiging toegedaan zijn geweest dat het verbouwen van de hoeve technisch niet meer mogelijk was”*, maken verzoekende partijen redelijkerwijze voldoende aannemelijk dat (er een risico bestaat dat) zij rechtstreekse dan wel (minstens) onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De vaststelling dat verzoekende partijen geen jurisdictioneel beroep aantekenden tegen de eerste vergunning van verwerende partij van 18 februari 2016 houdende de functiewijziging en de verbouwing van de hoeve doet geen afbreuk aan hun belang en het oorzakelijk verband tussen de aangevoerde hinder en de bestreden beslissing, gezien (niet wordt betwist dat) de betreffende vergunning door tussenkomende partijen niet werd nageleefd (waardoor zij zich hierop in beginsel niet meer kunnen beroepen). De gebeurlijke vaststelling dat de beweerde (visuele) hinder bezwaarlijk ernstig kan worden genoemd, gelet op het gegeven dat de beoogde toestand van de hoeve amper afwijkt van de indertijd bestaande toestand en de initieel (in 2016) vergunde toestand, doet evenmin afbreuk aan het belang van verzoekende partijen, die finaal streven naar het herstel van het open landschap op basis van het argument dat een verbouwing van de hoeve (met behoud van het bestaande volume) decretaal niet mogelijk is. In zoverre tussenkomende partijen terzake wijzen op enkele overwegingen in het UDN-arrest, wordt opgemerkt dat daarin geen uitspraak werd gedaan omtrent het belang van verzoekende partijen, maar enkel omtrent het uiterst dringend karakter van de vordering tot schorsing.

3.

Gelet op voormelde vaststellingen maken verzoekende partijen redelijkerwijze afdoende aannemelijk dat zij beschikken over het rechtens vereiste belang bij huidige procedure, zoals vereist door artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De exceptie van tussenkomende partijen wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.1.1, 12°, 4.4.12, 4.4.13, 4.7.13 en 4.7.23, §1, lid 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 1 tot en met 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en van het beginsel dat elke beslissing dient te beschikken over een rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Zij stellen in essentie dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte en zonder afdoende motivering oordeelt dat de aanvraag voldoet aan de decretale voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies. Zij stellen met name dat de aanvraag ingevolge de afbraak van meer dan 40% van de buitenmuren niet langer kan worden beschouwd als een verbouwing maar een herbouw betreft (met behoud van het volume van meer dan 1000m³), zodat de regularisatievergunning noodzakelijk diende te worden geweigerd. Zij wijzen op de vaststelling dat zij terloops de administratieve beroepsprocedure *“op een heel precieze en grondige wijze hebben aangetoond dat in werkelijkheid meer dan 40% van het buitenmetselwerk werd vernieuwd”*. Zij menen dat verwerende partij *“niettegenstaande deze duidelijke, beargumenteerde en gedocumenteerde berekeningen”* ten onrechte louter het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt, dat is gesteund op *“benaderende berekeningen”*, *“zonder precies en concreet te motiveren waarom de berekeningen van verzoekende partijen incorrect zouden zijn”* en waarbij er *“geen enkele berekening wordt voorgelegd”*. Zij stellen dat de buitenmuren blijkens de plannen en hun feitelijke vaststellingen ter plaatse voor circa 50% (geheel of deels) werden afgebroken, en niet slechts circa 35%, zoals door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en door verwerende partij wordt weerhouden op basis van de plannen en een plaatsbezoek.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Zij stelt dat *“zowel uit de plannen als uit het plaatsbezoek van een architect die tewerkgesteld is bij het provinciebestuur blijkt dat slechts ca. 35m² van de buitenmuren vervangen werd”*, en dat zij *“in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opsomt welke muren bewaard dan wel vervangen werden”*. Zij erkent dat zij *“in de bestreden beslissing niet exhaustief haar berekeningen m.b.t. de bewaarde/vervangen buitenmuren weergeeft”*, maar meent dat *“dit door het motiveringsbeginsel ook geenszins wordt vereist”*. In de rand hiervan merkt zij op dat zij als administratieve overheid niet is verplicht *“om alle aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden”*, maar dat *“het volstaat dat de motivering draagkrachtig is”*, zoals in casu, zodat zij *“niet alle argumenten van verzoekende partijen (dient) te weerleggen (o.a. berekeningen van oppervlakte van bewaarde buitenmuren)”*. Zij stelt dat *“uit de bestreden beslissing blijkt dat zij de aanvraag afdoende een zorgvuldig heeft onderzocht”*.

3.

Tussenkomende partijen betwisten het middel. Zij merken vooreerst op dat *“de bestreden beslissing zich niet louter baseert op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maar (dat) ook expliciet een onderzoek van de bouwplannen en een plaatsbezoek worden aangehaald”*. Zij stellen dat de berekeningen waarop verwerende partij zich steunt *“ook veel correcter zijn dan de berekeningen die verzoekende partijen er zelf (zonder medewerking van enige expert/architect) op nahouden”*, en verwijzen terzake naar de technische berekeningen van hun architect. Zij stellen dat *“de motiveringsplicht niet dermate ver reikt dat de bestreden beslissing tot*

in detail (de) berekening tussen bewaarde/vervangen buitenmuren dient weer te geven”, terwijl verwerende partij in de bestreden beslissing “wel degelijk te kennen geeft dat zij perfect weet heeft welke muren werden vervangen en welke bewaard werden”. Zij stellen dat verwerende partij “heeft aangegeven een eigen onderzoek te hebben verricht naar de correcte berekening, zelfs tot een plaatsbezoek toe”, en dat “uit de berekeningen van (hun) architect blijkt (dat) de berekening van de deputatie en de PSA ook juist is dan deze van verzoekende partijen”, die evenmin aantonen dat de berekeningen van hun architect niet correct zijn.

4.

Verzoekende partijen benadrukken in hun wederantwoordnota dat verwerende partij zich in het licht van hun afwijkende berekeningen inzake het percentage afgebroken muren niet kon beperken tot benaderingen, en *“gelet op het kwantificeerbare karakter van het betwiste punt concreet diende aan te tonen dat aan de decretale bepalingen is voldaan”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, betreft het voorwerp van de aanvraag de regularisatie van de verbouwing van een zonevreemde hoeve in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Derhalve dient de aanvraag te worden getoetst aan de *“basisrechten voor zonevreemde constructies”* in de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.24 VCRO. Deze basisrechten betreffen uitzonderingsbepalingen. Zij verbieden de vergunningverlenende overheid om een stedenbouwkundige vergunning louter (overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO) te weigeren omwille van een strijdigheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming, die verordenende kracht heeft. Gelet op hun uitzonderlijk karakter dienen de basisrechten op restrictieve wijze te worden geïnterpreteerd, en is de vergunningverlenende overheid verplicht om de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren indien zij vaststelt dat de aanvraag niet voldoet aan de decretale voorwaarden (waarbij zij zich alsdan bevindt in een geval van gebonden bevoegdheid). Het staat in beginsel aan tussenkomende partijen die gebruik wensen te maken van de uitzonderingsmaatregelen om aan te tonen dat er is voldaan aan de voorwaarden in de (hiernavolgende) toepasselijke artikelen.

2.

Artikel 4.1.1, 2°, 6°, 7°, 9°, 11°, 12°, 15° en 17° VCRO, waarin de relevante begrippen worden gedefinieerd, luidt (in de toepasselijke versie) als volgt :

“Voor de toepassing van deze titel wordt verstaan onder:

2° bouwvolume: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld;

6° herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;

12° verbouwen : aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden;

17° zonevreemde constructie: hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften ...”

De artikelen 4.4.12 en 4.4.13, §1 VCRO, die respectievelijk betrekking hebben op *“Verbouwen”* en op *“Herbouwen op dezelfde plaats”*, en die ressorteren onder de titel *“Bestaande zonevreemde woningen (sectie 1)”*, die op zijn beurt ressorteert onder de titel *“Bestaande zonevreemde constructies”* (Onderafdeling 2), luiden (in de toepasselijke versie) als volgt:

“In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.”

“§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 1000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³. ...”

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...”

3.

Op basis van geciteerde artikelen dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie tijdens de administratieve beroepsprocedure, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan dan wel of hiervan overeenkomstig de basisrechten voor zonevreemde constructies kan worden afgeweken, en of zij beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij *in casu* met name (in eerste instantie) te oordelen of de aanvraag (onder meer) in het licht van het percentage afgebroken buitenmuren nog kan worden beschouwd als ‘verbouwen’, dan wel moet worden gecatalogeerd als ‘herbouwen’ (waarbij alsdan het bestaande bouwvolume, dat *in casu* meer bedraagt dan 1000m³, moet worden gereduceerd tot 1000).

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet kennelijk onredelijk tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften en aan de basisrechten voor zonevreemde constructies verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

Blijkens hoger geciteerde bepalingen dient de vergunningverlenende overheid in het kader van een zonevreemde aanvraag voor het verbouwen van een hoeve onder meer te onderzoeken en te motiveren in hoeverre de aanpassingswerken worden doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van de constructie en of de buitenmuren van deze constructie voor ten minste 60% worden behouden, conform de definities van de begrippen 'verbouwen' en 'herbouwen' in artikel 4.1.1, 12° en 6° VCRO. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, werden er ten opzichte van de stedenbouwkundige vergunning van verwerende partij van 18 februari 2016 voor (onder meer) het verbouwen van de hoeve meer buitenmuren afgebroken dan vergund. In die optiek diende er (mede in het licht van het uitzonderlijk karakter van de basisrechten) alleszins een zorgvuldig onderzoek te worden gevoerd naar het percentage afgebroken/behouden buitenmuren van de constructie. Deze vaststelling geldt des te meer in het licht van de (pertinente) opmerkingen hieromtrent van verzoekende partijen tijdens administratieve beroepsprocedure, in het bijzonder in hun replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (van 28 september 2017), waardoor de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat verwerende partij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing vooreerst terecht dat *“er dient te worden gecontroleerd of het project naar aanleiding van deze bijkomende afbraakwerken een verbouwing blijft, of dat het project door de bijkomende afbraakwerken als herbouwproject dient beschouwd worden, met onder meer beperkingen op het maximale volume tot gevolg”* (evenals dat *“ook moet worden nagekeken of er geen uitbreidingen worden gerealiseerd, gelet op het grote bestaande volume”*). Zij oordeelt tevens terecht dat *“de discussie of de muurdelen nu moesten vervangen worden om reden van hun bouwfysische toestand of niet daarbij weinig terzake doet”*, gezien *“feit is dat meer werd afgebroken dan oorspronkelijk aangevraagd”*. Zij stelt in dit kader vast dat *“de aanvrager in zijn motivatienota een oplijsting heeft gemaakt van de anders uitgevoerde werken”* en dat *“de afgebroken gebouwdelen ook op de plannen zijn af te lezen”*, gezien *“er een onderscheid wordt gemaakt tussen bestaande, volle muren en nieuwe, spouwmuren”*, evenals dat *“tijdens een plaatsbezoek vastgesteld kan worden dat de plannen grotendeels overeenkomen met de uitgevoerde werken, doordat de afwerkingswerken (pleisterwerken, voegwerken,..) nog niet aangevat zijn”*. Zij beschrijft de herbouwde buitenmuurdelen, en oordeelt in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“op basis van de plannen en het plaatsbezoek kan berekend worden dat circa 35% van de buitenmuren van het rechthoekige hoofdvolume werd(en) afgebroken”*. Voorts oordeelt zij dat *“rechts tegen de woning een lagere aanbouw aansluit”*, waarvan *“zowel het voorste als het achterste gevelvlak worden vernieuwd”*, maar waarbij opnieuw *“kan worden vastgesteld dat meer dan 60% van de buitenmuren bewaard bleven”*, terwijl *“wanneer het hoofdvolume samen met het rechter aansluitend volume wordt samengeteld een verhouding van 36% afbraak kan worden vastgesteld”*. Ten slotte oordeelt zij dat *“achteraan eveneens een aantal achterbouwen aansloten”* die *“in de voorliggende aanvraag worden gesloopt”*, maar *“wanneer dit gedeelte bekeken wordt als deel van het geheel er nog steeds moet gesproken worden van een verbouwing, met meer dan 60% van de buitenmuren die bewaard zijn”*.

Geciteerde overwegingen betreffen in het licht van de argumentatie van verzoekende partijen tijdens de administratieve beroepsprocedure geen afdoende motivering waaruit blijkt op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat de buitenmuren van de hoeve (nog steeds) voor ten minste 60% zijn/worden behouden, dan wel dat niet meer dan 40% van de buitenmuren van de hoeve zijn/worden afgebroken. Uit het (aan de Raad overgemaakte) administratief dossier blijkt met name niet op basis waarvan verwerende partij zich steunt om te besluiten dat circa 35% van de buitenmuren van het (rechthoekig) hoofdvolume werden afgebroken; noch op basis waarvan zij besluit dat meer dan 60% van de buitenmuren van de (lagere) aanbouw rechts tegen de woning bewaard bleven en voor beide volumes samen 36% van de buitenmuren werden afgebroken; noch op basis waarvan zij besluit dat ondanks de volledige (100%) sloop van de buitenmuren van de

aanbouwen achteraan tegen de woning voor de drie volumes samen nog steeds meer dan 60% van de buitenmuren bewaard zijn gebleven.

De verwijzing door verwerende partij in de bestreden beslissing naar “*de plannen en het plaatsbezoek*” volstaat alleszins niet als (afdoende) motivering. Wat betreft de verwijzing naar de plannen wordt vooreerst vastgesteld dat de juistheid hiervan door verzoekende partijen wordt betwist aan de hand van gedetailleerde foto’s (en berekeningen). Bovendien stelt verwerende partij in de bestreden beslissing zelf dat uit het plaatsbezoek blijkt “*dat de plannen grotendeels overeenkomen met de uitgevoerde werken*”, waarmee zij erkent dat de plannen niet volledig (want slechts “*grotendeels*”) overeenstemmen met de werkelijkheid. Wat betreft de verwijzing naar het plaatsbezoek op het ogenblik dat “*de afwerkingswerken (pleisterwerken, voegwerken,...) nog niet aangevat zijn*”, en de verhouding tussen de behouden buitenmuren en de afgebroken/vernieuwde buitenmuren alleszins nog nauwgezet kan worden berekend, blijkt uit het administratief dossier niet dat de “*architect die tewerkgesteld is bij het provinciebestuur*” op het ogenblik van zijn plaatsbezoek (gedetailleerde) gegevens heeft genoteerd (ondersteund door foto’s) in een verslag van dit plaatsbezoek, om vervolgens op basis daarvan een objectieve (gedetailleerde) berekening te maken inzake de verhouding tussen de bewaarde en de afgebroken/vernieuwde buitenmuren. Er liggen derhalve enkel eigen berekeningen voor van verzoekende partijen (circa 50% in totaal afgebroken) en van tussenkomende partijen (circa 36,50% in totaal afgebroken), waaromtrent betwisting bestaat. Zoals hoger gesteld komt het echter in beginsel niet (in eerste instantie) aan de Raad toe om aan de hand van een vergelijking tussen de plannen, de (duidelijke) foto’s (zowel bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als in de stukken van verzoekende partijen) en de eigen berekeningen van verzoekende partijen en tussenkomende partijen (en desgevallend het verslag van plaatsbezoek) te verifiëren in hoeverre de aanvraag nog kan worden beschouwd als een (principeel) toegelaten verbouwing.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen dienen in het licht van de beoordeling van het derde middel niet te worden onderzocht, temeer ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partijen vorderen naast de betaalde rolrechten van 600 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding, die niet wordt begroot. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend ten belope van het basisbedrag van 700 euro overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit.

3.

Tussenkommende partijen verzoeken om de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding, ten laste te leggen van verzoekende partijen. Wat betreft de door tussenkommende partijen betaalde rolrechten, komt het passend voor om deze niet ten laste te leggen van verwerende partij (of verzoekende partijen), gezien tussenkommende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkommende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partijen) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkommende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de gevorderde rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat *“de tussenkommende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten”*. De vordering van tussenkommende partijen inzake de kosten wordt verworpen

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Philippe DEWOLF en mevrouw Caroline HENS is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 28 september 2017, waarbij aan tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het regulariseren van de renovatie van een langgevelhoeve + bijgebouw op de percelen gelegen te 3201 Aarschot, Binneweg 68 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers 336m en 337a, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 600 euro rolrechten en 700 euro rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De respectievelijke kosten van de tussenkomst, begroot op 200 euro in totaal, worden ten laste gelegd van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 september 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE