

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0641 van 5 november 2013  
in de zaak 1011/0071/A/8/0055

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan CLAES  
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Roland POCKELE-DILLES en Frederik EMMERECHTS  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Stoopstraat 1, 5<sup>e</sup> verdieping  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 september 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 juli 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel van 18 februari 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een boerderij tot een eengezinswoning.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 20 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Diana ISLAMAJ die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Frederik EMMERECHTS die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn 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.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 8 november 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

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

#### IV. FEITEN

Op 29 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een bestaande boerderij tot een gezinswoning met kantoor”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling 105/158 van 10 januari 1971.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel weigert op 18 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

*“... ”*

*Gelet op artikel 4.3.8§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning niet kan worden verleend voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie, behoudens onder de voorwaarden die worden bepaald bij of krachtens het decreet van 8 mei 2009 houdende de vaststelling en realisatie van rooilijnen.*

*Gelet op artikel 4.1.1.6° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat bepaalt dat de definitie van herbouwen wordt omschreven als 'een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen'.*

*Gelet op artikel 4.1.1.12° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat bepaalt dat de definitie van verbouwen wordt omschreven als 'aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.*

*Overwegend dat vaststaat dat de achtergevel volledig word opengebroken, dat intern langs de volle buitenmuren een spouwruimte wordt gelaten en een nieuwe binnenmuur wordt geplaatst, dat de volledige dakconstructie wordt vervangen, dat er bijgevolg meer werken worden uitgevoerd dan instandhoudingswerken.*

*Overwegend dat de bouwlijn ten opzichte van de gewestweg is gelegen op 17 meter uit de as van de weg; dat een herbouw met deze inplanting en met de vastgelegde bouwstrook moet rekening houden; dat het ontwerp hieraan niet voldoet en in die zin in strijd is met de voorschriften van de verkaveling.*

*Hieruit blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en in strijd is met de voorschriften van de verkaveling. Er dient rekening gehouden te worden met het negatieve advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.*

*... ”*

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 1 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn niet-gedateerd verslag om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 20 mei 2010 dat de tussenkomende partijen het ontwerp moeten aanpassen en nieuwe plannen dienen bij te brengen, waarna het dossier opnieuw zal overgemaakt worden aan het Agentschap Wegen en Verkeer voor heroverweging van het negatief advies.

De tussenkomende partijen dienen bij de verwerende partij nieuwe plannen in. Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent op basis van het nieuwe ontwerp een gunstig advies.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn niet-gedateerd verslag opnieuw om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren en motiveert dit advies als volgt:

“ ...

*Verder was het ontwerp van het nieuwbouwgedeelte van de woning achteraan rechts dermate gewijzigd dat de woning nu achter de bouwlijn blijft die zich bevindt op 12 meter van de as van de [REDACTED] straat en dus binnen de zone waarbinnen gebouwd kan worden conform de verkavelingsvoorschriften. Aan de zijde van de [REDACTED] echter overschrijdt het gebouw nog steeds de voorgevellijn die op 8 meter van de perceelsgrens voorzien is volgens de verkavelingsvoorschriften, terwijl de woning tot op de perceelsgrens staat ingeplant.*

*Voor het overige blijkt nog steeds dat de aanvrager, op de voorgevel en gedeelten van de zijgevels na, alle muren en de ganse dakconstructie zal slopen en herbouwen met een verhoogde nokhoogte. Daarenboven wordt achteraan de woning ook nog eens een volledig nieuw gelijkvloers volume, met plat dak opgericht. De bestaande dakkapellen, zowel vooraan als achteraan de woning verdwijnen. Het betreft dus een zeer grondige verbouwing.*

*Men kan bezwaarlijk nog spreken van instandhoudingswerken als zowat alles herbouwd wordt;*

*Met deze zeer grondige verbouwings- en uitbreidingswerken wordt een situatie waarbij de woning nog steeds afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, bestendigd. Vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening is dit niet aanvaardbaar. In wezen kunnen aan gebouwen die zo extreem afwijken van de verkavelingsvoorschriften enkel instandhoudingswerken aanvaard worden.*

...”

Na de hoorzitting van 18 mei 2010 beslist de verwerende partij op 8 juli 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“  
...

*De aanvraag betreft een bestaande hoeve gelegen op een hoekperceel palend aan de [REDACTED] (gewestweg) en de [REDACTED] straat. Deze hoeve dateert van voor de verkavelingsvergunning. Het plan horende bij de verkavelingsvoorschriften voorziet de voorgevellijn op 8 meter van de perceelsgrens aan de zijde van de [REDACTED], terwijl de hoeve ingeplant staat tot tegen deze perceelsgrens. De hoeve wordt vergund geacht en is dus op zich bestaanbaar.*

*- Dat het perceel getroffen is door een rooilijn is niet correct. De rooilijn bevindt zich op 9 meter uit de bestaande wegas van de gewestweg. De woning staat op 11 meter uit de wegas ingeplant, dus nog 2 meter achter de rooilijn. Zodoende is de inplanting van de woning in principe niet in strijd met de rooilijn.*

*Evenwel is het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer negatief, omdat er zich een aantal putten in de bouwvrije voortuinstrook bevinden.*

*Daar dit om een bindend negatief advies gaat, kan de vergunning uit juridisch standpunt niet worden verleend.*

*- Uit de plannen van de bouwaanvraag blijkt dat de aanvrager de voorgevel en gedeelten van de zijgevels zal behouden. Muren en dakconstructie worden vervangen en de nok wordt verhoogd. Achteraan de woning wordt een nieuw gelijkvloers volume met plat dak opgericht. De bestaande dakkapellen, zowel vooraan als achteraan de woning verdwijnen.*

*Het betreft weliswaar een grondige verbouwing, maar, gelet op het behoud van de gehele voorgevel en gedeelten van de zijgevels, is de deputatie van oordeel, dat In casu niet van herbouwen kan worden gesproken.*

*- Volgens het plan van de verkavelingsvergunning dient de rechter zijgevel van de woning zich op een bepaalde afstand van de wegas van de [REDACTED] straat te bevinden, namelijk 12 meter. Uit het inplantingsplan van de aanvraag blijkt, dat het gedeelte van het ontwerp rechts achteraan, dat betrekking heeft op de uitbreiding van de woning, zich voorbij deze 12-meterlijn bevindt en dus buiten de zone waarbinnen conform de verkavelingsvoorschriften gebouwd kan worden.*

*Naar aanleiding van de hoorzitting, werd de aanvrager verzocht plannen in te dienen met een aanpassing van het ontwerp.*

*De plannen werden bijgebracht op 14 juni 2010. De ondergrondse putten werden verwijderd uit de zone gelegen voor de rooilijn waarbinnen niet gebouwd mag worden en ook geen putten mogen voorzien worden.*

*Er werd op 14 juni 2010 schriftelijk om een heroverweging van het negatieve advies van de Afdeling Wegen en Verkeer gevraagd.*

*Op 29 juni 2010 werd het nieuwe advies per mail overgemaakt. Dit advies luidt als volgt:*

*'Er wordt een gunstig advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met algemene en bijzondere voorwaarden.*

*(...)*

*Verder is het ontwerp van het nieuwbouwgedeelte van de woning achteraan rechts dermate gewijzigd, dat de woning nu achter de bouwlijn blijft, die zich bevindt op 12 meter uit de as van de [REDACTED] straat en dus binnen de zone waarbinnen gebouwd kan worden conform de verkavelingsvoorschriften. De inplanting van de woning aan de [REDACTED] blijft ongewijzigd. Het betreft hier de originele inplanting van het bestaande gebouw, dat dateert van voor de verkavelingsvergunning.*

*Gelet op het gunstige advies van de afdeling wegen en verkeer over het bijgebrachte aangepaste plan, wordt geoordeeld dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.*

*Met betrekking tot het voor advies overmaken van het dossier aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, conform het artikel 45 van de wet van 29 maart 1962, kan men stellen dat hiervan geen toepassing meer kan gemaakt worden. Deze wet is reeds geruime tijd niet meer van kracht. Heden geldt het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 met wijzigingen, tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rijkevorsel heeft met een aangetekende brief van 2 september 2010 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0072/A/8/0144.

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

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

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 2 augustus 2010.

Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 2 september 2010, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Enig middel

#### *Vooraf*

De verzoekende partij licht het door haar ingeroepen middel toe in een doorlopende niet onderverdeelde tekst van acht bladzijden. In het kader van de rechten van de verdediging wordt het middel door de Raad begrepen zoals de tussenkomende partijen het begrijpen in hun schriftelijke uiteenzetting.

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van:

- artikel 4.4.1 juncto 4.1.1,12 VCRO en van de verkavelingsvergunning van 10 januari 1971;
- artikel 4.3.1 juncto artikel 1.1.4 VCRO;
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen;
- de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*Artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening luidt:*

*Art. 4.4. I. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

*De oorspronkelijke aanvraag (zie hierna) was duidelijk niet in overeenstemming met deze verkaveling omwille van volgende redenen:*

*Het gaat om een bestaande hoeve gelegen op een hoekperceel palend aan de [REDACTED] (gewestweg) en de [REDACTED] straat; Deze hoeve dateert van voor de verkavelingsvergunning; Het plan horende bij de verkavelingsvoorschriften voorziet de voorgevellijn op 8 meter van de perceelsgrens aan de zijde van de [REDACTED], terwijl de hoeve ingeplant stond tot tegen deze perceelsgrens; De hoeve werd vergund geacht en was dus op zich bestaanbaar;*

*(...)*

*Uit de plannen van de bouwaanvraag bleek dat de aanvrager, op de voorgevel en gedeelten van de zijgevels na, alle muren en de ganse constructie zou slopen en herbouwen met een verhoogde nokhoogte; Daarenboven werd achteraan de woning ook*

*nog eens een volledig nieuw gelijkvloers volume, met plat dak opgericht; De bestaande dakkapellen, zowel vooraan als achteraan de woning zouden verdwijnen; Het betrof dus geen "verbouwing", maar een volstrekt nieuwe "herbouw"; Men kan bezwaarlijk nog spreken van instandhoudingswerken als zowat alles herbouwd wordt;*

*Volgens het plan van de verkavelingsvergunning diende ook de rechterzijgevel van de woning zich op een bepaalde afstand van de wegas van de [REDACTED] straat te bevinden, namelijk 12 meter; Uit het inplantingsplan van de aanvraag bleek dat het herbouwde gedeelte van de woning rechts achteraan zich voorbij deze 12-meterlijn bevond en dus buiten de zone waarbinnen gebouwd kan worden conform de verkavelingsvoorschriften; Het feit dat de oorspronkelijke hoeven qua inplanting afweek van de voorschriften mocht en mag geen aanleiding vormen om met nieuwbouwgedeelten opnieuw de op het verkavelingsplan aangeduide bouwlijnen te overschrijden; De aanvraag overtrad de verkavelingsvoorschriften;*

*(...)*

*In zitting van 20 mei 2010 behandelde verwerende partij het beroep;*

*Alsdan besliste de deputatie dat de aanvrager nieuwe plannen diende bij te brengen met een aanpassing van het ontwerp, waarna een heroverweging van het negatieve advies van de Afdeling Wegen en Verkeer d.d. 18 januari 2010 opgevraagd diende te worden;*

*(...)*

*Verder was het ontwerp van het nieuwbouwgedeelte van de woning achteraan rechts dermate gewijzigd dat de woning nu achter de bouwlijn blijft die zich bevindt op 12 meter van de as van de [REDACTED] straat en dus binnen de zone waarbinnen gebouwd kan worden conform de verkavelingsvoorschriften;*

*Aan de zijde van de [REDACTED] echter overschrijdt het gebouw nog steeds de voorgevellijn die op 8 meter van de perceelsgrens voorzien is volgens de verkavelingsvoorschriften, terwijl de woning tot op de perceelsgrens is ingeplant;*

*Voor het overige blijkt nog steeds dat de aanvrager, op de voorgevel en gedeelten van de zijgevels na, alle muren en de ganse dakconstructie zal slopen en herbouwen met een verhoogde nokhoogte;*

*Daarenboven wordt achteraan de woning ook nog eens een volledig nieuw gelijkvloers volume, met plat dak opgericht; De bestaande dakkapellen, zowel vooraan als achteraan de woning verdwijnen; Het betreft dus géén verbouwing maar een herbouw/nieuwbouw; Men kan bezwaarlijk nog spreken van instandhoudingswerken als zowat alles herbouwd wordt;*

*Met deze herbouw/nieuwbouw wordt een situatie waarbij de woning nog steeds afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, bestendigd; Vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening is dit niet aanvaardbaar;*

*Uit bovenstaande blijkt dat de aanvraag nog steeds niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is en derhalve niet voor vergunning in aanmerking kan komen; Overeenkomstig 4.1.1, 12 VCRO wordt onder verbouwen verstaan:*

*"Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden."*

*Er is sprake van "herbouwen" volgens art. 4.1.1.6° i.g.v.:*

*"een constructie volledig afbreken, of meer dan veertig procent van de buitenmuren van de constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen."*



*Het staat vast dat de achtergevel volledig wordt opengebroken, dat intern langs de volle buitenmuren een spouwruimte wordt gelaten en een nieuwe binnenmuur wordt geplaatst; de volledige dakconstructie wordt vervangen;*

*Er worden bijgevolg meer werken uitgevoerd dan instandhoudingswerken;*

*Het lijdt nochtans geen discussie en het is onbetwistbaar dat de afbraak, de sloping van (een deel van) een constructie onderworpen is aan een voorafgaande vergunning zelfs al zou worden aangetoond dat de wederopbouw met behulp van hetzelfde materiaal werd/wordt uitgevoerd en dat de afmetingen van de oorspronkelijke constructie bewaard bleven/blijven; Sloping kan nooit beschouwd worden als de uitvoering van onderhouds- of instandhoudingswerken*

*(...)*

*De in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden 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;*

*Uw Raad is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekend appreciatie-bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen*

*...*

2.

De tussenkomende partijen antwoorden hierop als volgt:

*“... ”*

2.

*Eerste onderdeel de aanvraag is bestaanbaar met de stedenbouwkundige (verkavelings)voorschriften.*

### 2.1

*Zoals in het feitenrelaas gesteld, is de aanvraag onderworpen aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning d.d. 5 juli 1971.*

*Het in de aanhef van het middel aangehaalde artikel 4.4.1 VCRO stelt dat in een vergunning beperkte afwijkingen toegestaan kunnen worden van verkavelingsvoorschriften voor zover het gaat over perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

### 2.2

*Welnu : in de bestreden beslissing stelt de verwerende partij terecht dat het aangevraagde niet afwijkt, maar integendeel bestaanbaar is met de verkavelingsvoorschriften.*

*In de bestreden beslissing wordt hieromtrent een onderscheid gemaakt tussen de*

beoogde

- verbouwingswerken aan de bestaande hoeve (zie in § 2.3);
- aanbouw van het nieuwe volume aan de achtergevel van de hoeve (zie in § 2.4);
- aanleg van de oprit en de hemelwaterputten (zie in § 2.5)

## 2.3

*Over de verbouwingswerken aan de bestaande hoeve.*

### 2.3.1

*In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de werken aan de hoeve bestaanbaar zijn met de verkavelingsvoorschriften aangezien het om verbouwingswerken gaat :*

*"...De hoeve wordt vergund geacht en is dus bestaanbaar.(..)*

*Uit de plannen van de bouwaanvraag blijkt dat de aanvrager de voorgevel en de gedeelten van de zijgevels zal behouden. Muren en dakconstructie worden vervangen en de nok wordt verhoogd. Achteraan de woning wordt een nieuw gelijkvloers volume met plat dak opgericht. De bestaande dakkapellen, zowel vooraan als achteraan de woning verdwijnen.*

*Het betreft weliswaar een grondige verbouwing, maar, ge/et op het behoud van de gehele voorgevel en de gedeelten van de zijgevels, is de deputatie van oordeel, dat in casu niet van herbouwen kan gesproken worden.(...)*

*De inplanting van de woning aan de [REDACTED] blijft ongewijzigd. Het betreft hier de originele inplanting van het bestaande gebouw, dat dateert van voor de verkavelingsvergunning (...)*

*Algemene conclusie: de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming.*

*Besluit..*

*Artikel 1: het beroep (...) wordt ingewilligd en de vergunning wordt ver/eend conform de aangepaste plannen ..."*

### 2.3.2

*In het verzoekschrift betwist de verzoekende partij de kwalificatie van de werken als verbouwingswerken en stelt zij dat deze niet bestaanbaar zouden zijn met de verkavelingsvoorschriften, aangezien het integendeel zou gaan om een herbouw (wat volgens de verzoekende partij gelijk is aan een nieuwbouw)*

*Als redenen hiervoor werpt de verzoekende partij op pag. 6 van het verzoekschrift op dat*

*"...de tussenkomende partijen op de voorgevel en gedeelten van de zijgevels na, alle muren en de ganse dakconstructie zal slopen en herbouwen met een verhoogde nokhoogte ..."*

*De tussenkomende partijen betwisten dit, aangezien*

- *er volgens het art. 4.1.1. 6° VCRO pas sprake is van herbouwen in de volgende situatie: "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"*

*Welnu :in casu wordt de bestaande hoeve niet volledig afgebroken en herbouwd, noch van buiten noch vanbinnen.*

*Evenmin wordt méér dan 40 procent van de buitenmuren afgebroken.*

*Immers : de hoeve betreft qua buitenmuren een rechthoek met twee lange zijden van 20,16m en twee korte zijden van 13,69m, of in totaal een lengte van  $(2 \times 20,16) + (2 \times 13,69) = 67,70\text{m}$ .*

*40 procent van 67,70m is 27,08m.*

*In casu wordt van de buitenmuren enkel de achtergevel (= 20,16 m) afgebroken, wat dus minder is dan 40 % (= 27,08 m)*

*De wettelijke vereisten om van een herbouw te kunnen spreken zijn dus niet vervuld.*

*Dit blijkt trouwens ook uit de rechtsleer waar de verzoekende partij naar verwijst op pag. 8 in fine van het verzoekschrift, waarin wordt gesteld dat herbouw "totale afbraak" veronderstelt : in casu is er geen sprake van een totale afbraak, doch blijft meer dan 60 % van de buitenmuren staan en wordt het bestaande versleten dak enkel vervangen (zie infra);*

- *er volgens het art. 4.1.1.12° VCRO sprake is van verbouwen in de volgende situatie : "aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden".*

*Zoals hoger aangegeven hebben de buitenmuren in totaal een lengte van 67,70m.*

*60 procent van 67,70m is 40,62m.*

*In casu wordt van de bestaande hoeve de voorgevel en de zijgevels behouden, of in totaal  $(2 \times 13,69) + 20,16 = 47,54\text{m}$ , wat dus méér is dan 60 procent.*

*Er is dus wel degelijk voldaan aan de voorwaarden om van een verbouwing te kunnen spreken, zoals de verwerende partij terecht heeft geoordeeld;*

- *"...dat intern langs de voile buitenmuren een spouwruimte wordt gelaten en een nieuwe binnenmuur wordt geplaatst..."*

*De tussenkomende partijen zien echter niet in waarom de vermelde interne werken de kwalificatie van verbouwingswerken zou veranderen: zoals gesteld in art. 4.1.1.12° VCRO zijn verbouwingswerken immers "aanpassingen binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden blijven".*

*Welnu: de vermelde interne aanpassingen gebeuren binnen het bestaande bouwvolume en de buitenmuren blijven voor ten minste zestig procent behouden.*

*Het loutere feit dat er binnen een binnenmuur wordt vervangen, is anderzijds ook niet van aard om van een herbouw (=totale afbraak) te kunnen gewagen;*

- *"...de volledige dakconstructie wordt vervangen. De bestaande dakkapellen zullen verdwijnen ..."*

*Andermaal betwisten de tussenkomende partijen dat de vermelde dakwerken de kwalificatie van verbouwingswerken zouden veranderen.*

*Immers: het dak wordt inderdaad vervangen, maar dan wel met een dak van gelijkaardig volume (ook al verdwijnen er twee dakkapellen), zodat het wel degelijk gaat om een aanpassing binnen het bestaande volume (vgl. de bestaande met de nieuwe toestand op de bouwplannen), terwijl ook de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden blijven.*

### 2.3.3

*Om de bovenvermelde redenen sluiten de tussenkomende partijen zich aan bij de verwerende partij, die terecht in de bestreden beslissing heeft gesteld dat er sprake is van een verbouwing, die bestaanbaar is.  
..."*

### 3.

De verzoekende partij repliceert::

*"...*

*Doordat de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden 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;*

*Terwijl hier in casu géén sprake van is waardoor tezelfdertijd het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden worden;*

*Doordat overeenkomstig art. 4.7.23 VCRO de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep vormt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, Terwijl in het bestreden besluit hier geen spoor van*

*te vinden is;*

...

*Overeenkomstig art. 4.7.23 VCRO vormt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar;*

*Dit eerste en enige middel is gegrond.*

..."

#### *Beoordeling door de Raad*

De hoeve is volgens de gegevens van het kadaster opgericht in de periode van 1919 tot en met 1930. De hoeve dateert bijgevolg van voor de verkavelingsvergunning van 10 januari 1971. De hoeve wordt derhalve vergund geacht.

De verwerende partij stelt dat de originele inplanting van de woning aan de [REDACTED] ongewijzigd blijft en dateert van voor de verkavelingsvergunning, zodat de hoeve vergund geacht wordt en bestaanbaar is met de verkavelingsvoorschriften.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat, na een openbaar onderzoek, slechts beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Conform artikel 4.4.1, §3 en artikel 4.4.2 VCRO zijn weliswaar onderhouds- en stabiliteitswerken aan hoofdzakelijk vergunde constructies toegelaten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst op het feit dat het gebouw aan de zijde van de Hoogstraatsesteenweg nog steeds de voorgevellijn, voorzien op acht meter van de perceelsgrens volgens de verkavelingsvoorschriften, overschrijdt vermits de woning tot op de perceelsgrens staat ingeplant.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst er daarenboven op dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een zeer grondige verbouwing betreft: op de voorgevel en gedeelten van de zijgevels na, worden alle muren en de ganse dakconstructie gesloopt en herbouwd met een verhoogde nokhoogte. Daarenboven wordt achteraan de woning nog een volledig nieuw gelijkvloers volume, met plat dak, opgericht. De bestaande dakkapellen zowel vooraan als achteraan de woning, verdwijnen. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan men bezwaarlijk nog spreken van instandhoudingswerken vermits alles zowat herbouwd wordt.

Deze visie staat schril in contrast met de stelling van de tussenkomende partijen. In het kader van het administratief beroep erkennen zij dat aan het gedeelte van het gebouw, gelegen in de bouwvrije voortuinstrook, verbouwingswerken worden uitgevoerd, doch welke als "instandhoudingswerken" worden gekwalificeerd.

De verwerende partij aanvaardt anderzijds dat het wel gaat over een "grondige verbouwing".

Artikel 4.1.1, 9° VCRO definieert de term onderhoudswerken als volgt:

*“werken andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen”*

De Raad ziet niet in, en de verwerende partij noch de tussenkomende partijen tonen zulks aan, hoe het slopen, op de voorgevel en gedeelten van de zijgevels na, van alle muren en de ganse dakconstructie en herbouwen of verbouwen met een verhoogde nokhoogte, louter als ingrepen kunnen beschouwd worden die het gebruik van de constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen. Temeer daar achteraan de woning een volledig nieuw gelijkvloers volume met plat dak opgericht wordt en de bestaande dakkapellen zowel vooraan als achteraan verdwijnen.

De door de aanvraag beoogde werken vallen evenmin onder de toepassing van artikel 4.4.2 VCRO en kunnen niet als loutere stabiliteitswerken worden omschreven.

In de memorie van toelichting wordt de term als volgt toegelicht (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr 2011/1, p. 90, nr 1):

“...

*De term “stabiliteitswerken” komt in de plaats van de “instandhoudings- of onderhoudswerken” die betrekking hebben op de stabiliteit (cfr. Huidig artikel 99, §1, derde lid, tweede zin DRO).*

*Het gaat om werken die het gebruik van een constructie voor de toekomst veilig stellen door middel van ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen*

...”

In de memorie van toelichting wordt onder meer met betrekking tot de bepaling die thans is opgenomen in artikel 4.4.2 VCRO gesteld (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 137, nr 1):

“...

*Belangrijk daarbij is dat de stabiliteitswerken enkel kunnen strekken tot de renovatie van de constructie en steeds gericht moeten zijn op het herstel in de oorspronkelijke staat. Ingrijpende verbouwingswerken of volumewijzigingen blijven daarbij uitgesloten.*

...”

Vermits de verwerende partij in de bestreden beslissing erkent dat het gaat om “een grondige verbouwing”, kunnen de beoogde werken, die het voorwerp van de aanvraag uitmaken, evenmin beschouwd worden als stabiliteitswerken.

De verwerende partij beperkt er zich toe te stellen dat de inplanting van de woning aan de [REDACTED] de ongewijzigde originele inplanting van het bestaande gebouw betreft, dat dateert van voor de verkavelingsvergunning, zonder te toetsen of de grondige verbouwingswerken, zoals de verwerende partij dit zelf omschrijft, beantwoorden aan de afwijkingsmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften zoals voorzien in artikel 4.4.1 en 4.4.2 VCRO.

De Raad stelt bovendien vast dat de verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening enkel beoordeelt in functie van het gunstige advies van de afdeling

Wegen en Verkeer. De verwerende partij antwoordt niet op de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat zeer grondige verbouwings- en uitbreidingswerken worden uitgevoerd waarbij nog steeds de situatie wordt bestendigd dat de woning afwijkt van de verkavelingsvoorschriften. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is dit in het kader van de goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar en kunnen aan gebouwen die zo extreem afwijken van de verkavelingsvoorschriften enkel instandhoudingswerken aanvaard worden.

De motivering van de tussenkomen partijen dat de geplande bouwwerken in overeenstemming zouden zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, kan de gebrekkige motivering van de verwerende partij *post factum* niet herstellen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht dient de vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening 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.

Wanneer er door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, inzonderheid het advies en het aanvullend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat hij zijn beslissing des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar 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 in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet of minstens niet afdoende antwoordt op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, gebaseerd op een nauwkeurige analyse van de door de aanvraag beoogde werken, dat de aanvraag strijdig is met de bestaande verkavelingsvoorschriften, waarbij het gaat over een grondige verbouwing en men niet kan spreken over instandhoudingswerken. Bovendien doorstaat de motivering van de bestreden beslissing de wettigheidsstoets conform artikel 4.3.1 VCRO en met name de wettelijke beoordelingsgronden die aan de basis liggen van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, niet. Een loutere verwijzing naar het positieve advies van de afdeling Wegen en Verkeer is geen afdoende motivering.

Aldus schendt de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 4.4.1, §1 VCRO en de verkavelingsvergunning van 10 januari 1971. De bestreden beslissing schendt bovendien de beginselen van behoorlijk bestuur, en inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en de (materiële) motiveringsplicht.

Het middel is gegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 juli 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een boerderij op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 5 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van  
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc VAN ASCH