

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0493 van 21 november 2012  
in de zaak 1112/0538/A/4/0477

*In zake:* de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Paul AERTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim DE CUYPER  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 maart 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 12 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 5 september 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken en herbouwen van een woning en bijgebouw.

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

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tom HUYGENS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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] verzoekt met een aangetekende brief van 8 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 18 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken en herbouwen van een woning, afbreken bijgebouw en herbouwen tot garage”*.

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

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 juli 2011 tot en met 23 augustus 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 27 juli 2011 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 2 augustus 2011 als volgt:

“ ...

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

*Wat betreft de woning: gezien de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie dienen de normen van de wetgeving m.b.t. zonevrije woningen en gebouwen strikt te worden gerespecteerd. Enkel en alleen dan veroorzaken de werken in principe geen schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek: onder die voorwaarden is de aanvraag aanvaardbaar.*

*Wat betreft het bijgebouw: dit dient soberder en functioneel gebouwd te worden. De huidige functie (stalling/bergin) komt in het gedrang door de multifunctionele mogelijkheden van deze aanvraag (ramen boven,...).*

...”

Zwarte-Sluispolder brengt een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 26 augustus 2011 een gunstig advies uit op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*Voorliggende aanvraag betreft het herbouwen van een zonevrije woning en schuur. De geplande werken waarbij het bijgebouw losgekoppeld wordt van de woning (doch verbonden blijft door het bouwen van een tuinmuur) gebeurd binnen de bepalingen zoals vastgelegd in Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening (basisrechten voor zonevrije gebouwen). Het advies van de afdeling duurzame landbouwwontwikkeling met betrekking tot het bijgebouw wordt niet bijgetreden. Het geplande bijgebouw bestaat uit een open stalplaats, twee bergingen en een dubbele garage op het gelijkvloers en een zolderruimte onder hellend dak. Dat de aanwezigheid van twee kleine ramen in de gevels aanleiding zouden kunnen geven tot een mogelijk ander gebruik van het gebouw wordt niet bijgetreden. Noch uit het dossier noch uit het bouwplan blijkt dat de geplande zolderruimte een andere bestemming zal krijgen.*

*Algemene conclusie*

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

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem verleent op 5 september 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 november 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“  
...

#### Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat de bouwplaats gelegen is in het open ruimte gebied op de grens van de gemeenten Assenede en Ertvelde. Deze omgeving omvat een vlak agrarisch gebied en kent een eerder intensief agrarisch grondgebruik bestaande uit een afwisseling van cultuurgronden en weilanden.

De landschappelijke waarde is er eerder beperkt en in sterke mate aangetast door een versnipperde bebouwing met zowel een agrarische of een residentiële functie.

De bouwplaats is gelegen langs de oostzijde van de [REDACTED], een voldoende uitgeruste gewestweg met een belangrijke verbindingfunctie tussen de verschillende kernen. Langs de [REDACTED] komt een versnipperde bebouwing voor, in hoofdzaak bestaande uit enkele zonevreemde residentiële woningen en gedesaffekteerde hoeves, vaak gegroepeerd tot gebouwenclusters.

Het eigendom is echter solitair gelegen langs de [REDACTED] op korte afstand van omgevende gebouwenclusters.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op de kadastrale percelen [REDACTED], samen ongeveer 3,1 hectare groot en palende over een breedte van ongeveer 198m aan de voorliggende weg. Ter plaatse werd vastgesteld dat de bebouwing op het eigendom geclusterd ingeplant is centraal op het eigendom op relatief korte afstand van de voorste perceelsgrens. De bebouwing bestaat uit een woning met aangebouwde stalling en enkele lagere aangebouwde annexen en nog 2 kleinere vrijstaande bijgebouwen. Het hoofdvolume is opgetrokken binnen een gabariet van één bouwlaag en een tweede bouwlaag onder zadeldak, het gabariet van de achterliggende annexen is lager en omvat in hoofdzaak één bouwlaag onder lessenaarsdak.

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het afbreken en herbouwen van een woning en bijgebouw.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt in eerste instantie voorzien in de sloop van de bestaande woning, bijgebouw en annexen.

Het nieuwbouwproject bestaat uit de oprichting van een woning en een bijgebouw, die vrijstaand ten opzichte van elkaar worden opgericht en verbonden via een tuinmuur. De woning wordt overlappend aan het bestaande woonvertrek opgericht en ingeplant op 5,2m achter de voorste perceelsgrens. De woning meet overmeten 19,9m breed op 10,5m diep en wordt opgetrokken binnen een gabariet van één volwaardige bouwlaag en een tweede bouwlaag onder samengesteld zadeldak met hoofdnok evenwijdig aan de voorste perceelsgrens. De totale bouwhoogte is vastgelegd op 8,75m. Het bijgebouw wordt ingeplant op 4,1m afstand van de linkerzijgevel van de woning en met behoud van dezelfde voorgevellijn. Het bijgebouw meet 8,5m breed op 15m diep en bestaat uit één volwaardige bouwlaag en een tweede bouwlaag onder zadeldak waarvan de noklijn haaks staat op de voorste perceelsgrens en de nokhoogte bedraagt 7,7m. Beide gedeeltes worden opgetrokken in een landelijke bouwstijl en de gevelvlakken worden afgewerkt met landelijke materialen zoals een gecementeerde plint, een gekaleide gevelsteen, houten ramen, zinken goten en rustieke kleidakpannen. Tevens wordt voorzien in de aanleg van een nieuwe oprit en toegang, in totaal 205m<sup>2</sup> en uitgevoerd in kasseien en dolomiet.

...

#### De juridische aspecten

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

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen en herbouwen van een woning en bijgebouw niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*In toepassing van artikel 4.1.1. van de codex wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als zonevreemde constructie. Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de codex bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.*

*...*

*In eerste instantie dient er op gewezen dat de aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de woning.*

*De bestaande bebouwing is wel verouderd doch geenszins verkrot en wordt (grotendeels) als vergund of vergund geacht beschouwd. Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*...*

*Volgens de voorgebrachte plannen bedraagt het bestaande bouwvolume 1 058m<sup>3</sup>, bestaande uit een woonvolume van 327m<sup>3</sup> en een volume aan stalling, annexen en garage van 731m<sup>3</sup>.*

*Het voorliggende ontwerp voorziet een loskoppeling van de woning aan de rest van het gebouw. Hierbij wordt de woning uitgebreid tot een volume van 998m<sup>3</sup> en het bijgebouw wordt herbouwd tot een volume van 637m<sup>3</sup>. In totaliteit bedraagt het herbouwde volume 1 635m<sup>3</sup>.*

*De gemeente vermeld in de beslissing, zonder verdere motivering, dat het loskoppelen van het bijgebouw van de woning, doch verbonden door het bouwen van een tuinmuur, in overeenstemming is met de basisrechten voor zonevreemde constructies. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat bij herbouwen het volume dient beperkt te blijven tot 1 000m<sup>3</sup> en dat de verschijningsvorm in sterke mate wijzigt door het loskoppelen van de gedeeltes en het draaien van de noklijn.*

*Appellant beschouwt beide bouwdelen als afzonderlijke entiteiten en steunt zich hierbij op het feit dat er geen fysieke verbinding bestaat tussen beide gedeeltes en dat de gebouwen onafhankelijk van elkaar werden gebouwd. In de nieuwe toestand blijven de gebouwen ook afzonderlijke entiteiten en worden ze niet meer tegen elkaar gebouwd, enkel wordt een verbinding met een tuinmuur voorzien tussen beide delen. Volgens de bijgevoegde volumeberekening wordt hierbij de woning uitgebreid tot een volume van 998m<sup>3</sup> en wordt het volume van het bijgebouw herleid tot 637m<sup>3</sup>.*

*Evenwel gaat de appellant voorbij aan de definitie die is opgenomen in artikel 4.1.1. 2° van de codex, hierbij wordt de term bouwvolume als volgt gedefinieerd: "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."*

*Hieruit blijkt duidelijk dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen "onafhankelijk van elkaar gebouwde of functionerende gedeeltes", expliciet wordt er vermeld dat het gaat over alle gedeeltes "die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw", zoals hier het geval is.*

*Tevens heeft de decreetgever aan de basisrechten enkele voorwaarden gekoppeld, zoals ondermeer de beperking van de woonvolumes tot 1 000m<sup>3</sup> en het beperken van het herbouwde bouwvolume tot het bestaande bouwvolume.*

*Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de voorwaarde om het bouwvolume te beperken tot 1 000m<sup>3</sup> maar gaat voorbij aan de voorwaarde om het totale bouwvolume te behouden.*

*Appellant holt de basisrechten verder uit, negeert de bijzondere voorwaarden en beoogt de uitbreiding van het totale bouwvolume van 1 058m<sup>3</sup> tot 1 635m<sup>3</sup>. Dergelijke uitbreiding mist elke decretale grondslag. Bijgevolg komen de gevraagde werken niet in aanmerking voor een uitzonderingsbepaling.*

*Appellant roept het gelijkheidsbeginsel in om toch een stedenbouwkundige vergunning te bekomen en verwijst naar een zogenaamd precedent.*

*Vergelijking van dergelijke dossiers dient met de nodige omzichtigheid bekeken te worden. Zo is het bijvoorbeeld niet duidelijk in hoeverre de volumenorm bij het 'vergelijkbare' project wordt gerespecteerd en wordt er in hoofdzaak gealludeerd op het scheiden van de bouwvolumes. Dergelijk aspect is feitelijk een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en het al dan niet behoud van het karakter en verschijningsvorm en staat los van de beoordeling betreffende het bouwvolume.*

*Daarenboven kan niet voorbij worden gegaan aan de bepalingen van art. 4.4.11. dat stelt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort geldt en dat deze toetsing in het bijzonder nagaat of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.*

*Door het opsplitsen van dit onder één dak gevat aaneengesloten volume bestaande uit een kleine woning en een fysisch aansluitend bijgebouw in een woonvolume en een haaks erop geplaatst bijgebouw gaat een belangrijk element van het architecturaal karakter van dit pand, de aaneengeslotenheid onder 1 dak met zelfde nok, verloren wat niet kan worden aanvaard. In het door appellant aangehaalde precedent lijkt dit niet of veel minder het geval, wat een bijkomend verschil vormt met deze aanvraag.*

#### Conclusie

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

*...*

Na de hoorzitting van 29 november 2011 beslist de verwerende partij op 12 januari 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### De juridische aspecten

*De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het slopen en herbouwen van een woning en bijgebouw niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*In toepassing van artikel 4.1.1. van de codex wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als zonevreemde constructie. Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de codex bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.*

*...*

*De PSA dient inderdaad te worden bijgetreden waar hij meent dat de aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de woning. De bestaande bebouwing is wel verouderd doch geenszins verkrot en wordt (grotendeels) als vergund of vergund geacht beschouwd. Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies zijn een aantal basisrechten opgenomen.*

*In toepassing hiervan meent de PSA dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is, aangezien de volumenormen zouden zijn geschonden.*

*Nochtans dient te worden vastgesteld dat het herbouwen en uitbreiden van de bestaande woning op dezelfde plaats wel degelijk vergunbaar is in toepassing van artikel 4.4.13 VCRO en artikel 4.4.15 VCRO.*

*...*

*Deze bepalingen maken het dus mogelijk om een bestaande woning te herbouwen op dezelfde plaats, d.i. op minimaal 75 % van het bestaande oppervlak en tevens uit te breiden tot 1000 m<sup>3</sup>.*

*Artikel 4.4.13 VCRO bepaalt eveneens dat -indien het bestaande bouwvolume (van de woning uiteraard) groter is dan 1000 m<sup>3</sup>- het bouwvolume van de nieuwe woning moet worden beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>.*

*Het is dan ook evident dat voor de toepassing van hogervermelde bepalingen van artikel 4.4.13 en 4.4.15 VCRO -die betrekking hebben op de zonevrije woningen- enkel de woning in ogenschouw moet worden genomen. Welnu, deze woning wordt op 75 % van het bestaande vloeroppervlak herbouwd en uitgebreid tot 1000 m<sup>3</sup>.*

*De PSA kan dus in geen geval worden bijgetreden waar hij oordeelt dat het totale volume van beide gebouwen (zowel in de bestaande als in de nieuwe) toestand telkens moeten worden samengeteld om te toetsen aan de volumebepalingen van het VCRO en dat huidige aanvraag bijgevolg afbreuk doet aan de (volume)normen zoals voorzien in de VCRO.*

*Artikel 4.4.13 VCRO heeft duidelijk betrekking op het herbouwen van een woning, d.i. een gebouw dat moet worden onderscheiden van een 'constructie, niet zijnde woningbouw', die eveneens kan worden herbouwd op dezelfde plaats (en binnen het bestaande volume) (zie artikel 4.4.17 VCRO).*

*De zonevrije basisrechten in de VCRO maken zelf een expliciet onderscheid tussen 'bestaande zonevrije woningen' (die waarvoor naast het verbouwen en herbouwen ook een uitbreidingsmogelijkheid wordt voorzien) en 'bestaande zonevrije constructies, niet zijnde woningbouw' (die – wat louter particuliere gebouwen betreft - enkel kunnen worden verbouwd en herbouwd binnen het bestaande volume). Door telkens (zowel in de bestaande als in de nieuwe toestand) alle volumes bij elkaar te tellen, wordt afbreuk gedaan aan het onderscheid tussen beide soorten gebouwen dat door de VCRO zelf wordt gemaakt. Elke type van gebouw (woning enerzijds en niet-woning anderzijds) heeft zijn eigen zonevrije basisrechten.*

*Hetzelfde geldt voor het bijgebouw.*

*Artikel 4.4.17. §1 luidt als volgt: ...*

*Deze bepaling maakt het mogelijk een bestaande bijgebouw te herbouwen op dezelfde plaats en binnen het bestaande volume.*

*In casu wordt het bestaande bijgebouw herbouwd op 75 % van het bestaande vloeroppervlak en binnen het bestaande volume (met zelfs een vermindering van 0,7 m<sup>3</sup>).*

*Gelet op de definitie van het bouwvolume -dat bepaalt dat o.a. veranda's en garages aan de woning in het volume moeten worden geteld- en de bepaling dat slechts tot 1000 m<sup>3</sup>*

*kan worden uitgebreid, wordt in de praktijk niet aanvaard dat de te herbouwen gebouwen ook in de nieuwe toestand met elkaar worden verbonden.*

*In de mate dat deze norm (1000 m<sup>3</sup>) zou worden overschreden bij de nieuwbouw, wordt aldus gevraagd om beide gebouwen los te koppelen. Op die manier bedraagt de woning inderdaad maximaal 1000 m<sup>3</sup>.*

*Dit is wat de bouwheer in casu ook doet.*

*In het licht van bovenstaande kan de PSA dan ook niet worden bijgetreden in zijn redenering. De aanvraag voldoet wel degelijk aan de decretale bepalingen inzake de zonevreemde basisrechten.*

#### De goede ruimtelijke ordening

*Los van de volumenormen, dient de aanvraag ook te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, en meer specifiek aan artikel 4.4.11 VCRO, dat bepaalt dat het architecturale karakter van de verbouwde, herbouwde of uitgebreide constructies behouden moet blijven.*

*Van belang bij de beoordeling van deze voorwaarde is de draagwijdte die aan de vereiste van het behoud van het architecturaal karakter (artikel 4.4.11 VCRO) moet worden gegeven.*

*De parlementaire voorbereidingen bij het VCRO en meer bepaald bij artikel 4.4.11 VCRO verduidelijken hierbij uitdrukkelijk:*

*“het begrip architecturaal karakter impliceert het volgende:*

- Het moet mogelijk zijn om waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die vbv. de vlakkenindeling van een constructie niet volledig overnemen, of meer licht, lucht en ruimte creëren toe te laten, in zoverre zij in overeenstemming zijn met de omgeving.*
- Het begrip ‘architecturaal karakter’ houdt in dat de herbouw dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek (‘werkmanswoning’, ‘hoeve van het langgevelig type’, ‘vierkantshoeve’, ...). Een arbeiderswoning mag geen haciënda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden.”*

*(Memorie van toelichting, Parl. St. 2008-2009, nr. 2011/1, 160 (163))*

*Deze toelichting stelt bijgevolg zeer duidelijk dat het geenszins de bedoeling is eigenaars van een zonevreemde hoeve de verplichting op te leggen de bestaande gebouwen identiek te behouden of te kopiëren bij herbouw. De toelichting geeft duidelijk aan dat het mogelijk moet zijn nieuwe architecturale creaties mogelijk te maken, in zoverre aansluiting wordt gevonden bij de bouwtypologieën in de streek en meer licht, lucht of ruimte wordt gecreëerd. In geen geval moet aan deze voorwaarde een heel stringent karakter worden toegemeten.*

*Wanneer de hogervermelde volumenormen er daarenboven toe noodzaken de herbouwde constructies van elkaar los te koppelen, kan dan ook niet worden volgehouden dat het fysiek palen van een bijgebouw aan een woning betekent dat de 1000 m<sup>3</sup> wordt overschreden én anderzijds dat het loskoppelen van de gebouwen -om de overschrijding van de 1000 m<sup>3</sup> te vermijden- betekent dat het architecturaal karakter niet wordt behouden. De soepele interpretatie van de vereiste van het behoud van het architecturale karakter door de decreetgever zelf enerzijds en de toepassing van de*



*volumenormen anderzijds, kan huidig ontwerp dan ook zeker verantwoorden. Niet aanvaarden dat gebouwen worden losgekoppeld zou immers ook betekenen dat -in de gevallen waar voormalige schuren palen aan voormalige landbouwwoningen (en dat zijn er heel wat, niet in het minst ingeval van een vierkantshoeve)- bij het herbouwen slechts één volume van 1000 m<sup>3</sup> kan worden herbouwd en dat alle andere volumes onherroepelijk moeten worden gesloopt. Dit kan niet de bedoeling zijn geweest van de decreetgever.*

*Los van bovenstaande dient te worden vastgesteld dat het landelijke karakter van de bestaande hoeve (zonder specifieke architecturale waarde) wordt behouden. Ook hier kan de PSA -die meent dat het architecturale karakter door de loskoppeling van beide gebouwen niet wordt behouden- niet worden bijgetreden.*

*De woning en de schuur stonden ook vroeger reeds los van elkaar. Door de jaren heen werd een volwaardige verbinding tussen beide gebouwen voorzien. Historisch gezien stonden beide gebouwen dus los van elkaar.*

*Ook een vergelijk van de gevels leert dat het architecturale karakter van de landelijke woning zeker in voldoende mate behouden wordt. Zowel de bestaande als de nieuwe woning telt één bouwlaag die wordt afgewerkt met een zadeldak. Ook het sobere bijgebouw verwijst duidelijk naar het gabarit en grondplan van de bestaande stalling. Wanneer bovendien ook in een landelijke stijl en met landelijke materialen wordt gebouwd, kan niet ernstig worden beweerd dat het architecturale karakter - zoals dat door de decreetgever wordt opgevat niet wordt behouden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 24 januari 2012. Het beroep, ingesteld bij aangetekende brief van 12 maart 2012, is dus tijdig.

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

Op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, zoals gewijzigd door artikel 4 van het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kan de verzoekende partij als belanghebbende een beroep bij de Raad instellen.

De verzoekende partij beschikt op grond van de voormelde bepaling over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Tweede middel

#### *Standpunt van de partijen*

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 § 1,1° VCRO, artikel 4.4.10 en 4.4.11 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*Overeenkomstig art. 4.4.11 VCRO geldt bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in art. 4.3.1., §1, eerste lid, 1° VCRO onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.*

*In het bestreden besluit wordt gesteld dat het landelijk karakter van de bestaande hoeve, zonder specifieke architecturale waarde, wordt behouden. De woning en de schuur stonden ook vroeger reeds los van elkaar. Door de jaren heen werd een volwaardige verbinding tussen beide gebouwen voorzien. Historisch gezien stonden beide gebouwen dus los van elkaar.*

*...*

*2. Het vergunde nieuwbouwproject bestaat uit de oprichting van een woning en een bijgebouw, die vrijstaand t.o.v. elkaar worden opgericht en verbonden via een tuinmuur. De woning wordt overlappend aan het bestaande woonvertrek opgericht en ingeplant op 5,2 m achter de voorste perceelsgrens. De woning is 19,9 m breed op 10,5 m diep en wordt opgetrokken binnen een gabariet van één volwaardige bouwlaag en een tweede bouwlaag onder een samengesteld zadeldak met hoofdnok evenwijdig aan de voorste perceelsgrens. De volledige bouwhoogte is vastgesteld op 8,75 m. Het bijgebouw wordt ingeplant op 4,1 m afstand van de linkerzijgevel van de woning en met behoud van dezelfde voorgevellijn. Het bijgebouw meet 8,5 m breed op 15 m diep en bestaat uit één volwaardige bouwlaag en een tweede bouwlaag onder zadeldak waarvan de noklijn haaks staat op de voorste perceelsgrens en de nokhoogte bedraagt 7,7 m.*

*Beide gedeeltes worden opgetrokken in een landelijke bouwstijl en de gevelvlakken worden afgewerkt met landelijke materialen zoals een gecementeerde plint, een gekaleide gevelsteen, houten ramen, zinken goten en rustieke kleidakpannen. Tevens wordt voorzien in de aanleg van een nieuwe oprit en toegang, in totaal 205 m<sup>2</sup> en uitgevoerd in kasseien en dolomiet.*

*Hierdoor wordt duidelijk het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande gebouwen en dus ook de typologie van de bestaande woning op essentiële punten gewijzigd, zodat er geen sprake meer is van het behoud van het architecturaal karakter van de bestaande woning.*

*Door het opsplitsen van dit onder één dak gevat aaneengesloten volume bestaande uit een kleine woning en een fysisch aansluitend bijgebouw in een woonvolume en een*

*haaks erop geplaatst bijgebouw gaat een belangrijk element van het architecturaal karakter van dit pand, de aaneengeslotenheid onder één dak met zelfde nok, verloren.*

*Door het bestaande volume te ontkoppelen in twee verschillende afzonderlijke volumes gaat het architecturaal karakter van een langgevelhoeve verloren.*

*3. Wanneer de vergunningverlenende overheid nalaat om een juiste invulling te geven aan de decretale bepalingen, is dit het gevolg van een onzorgvuldig onderzoek van de aanvraag en een gebrek aan motivering.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Vooreerst dient opgemerkt te worden dat verzoeker in zijn middel enkel uiteenzet op welke wijze artikel 4.4.11. VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel zou zijn geschonden, zonder ook maar enige vermelding te maken van de wijze waarop de overige in het middel opgeworpen geschonden geachte regelgeving zou zijn geschonden door de bestreden beslissing.*

*Het middel is dan ook slechts ontvankelijk in zoverre de schending van artikel 4.4.11. VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel wordt aangevoerd. Het middel wordt ook slechts in die mate beantwoord.*

*Bijkomend wordt opgemerkt dat de beoordeling van het behoud van architecturaal karakter een louter inhoudelijke beoordeling is die niet binnen de marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad valt. Enkel in het geval van een kennelijke onredelijke beoordeling zou Uw Raad dit als een vernietigingsgrond kunnen aanzien, doch verzoekster werpt geen kennelijke onredelijkheid op, zij stelt enkel dat het architecturaal karakter van de langgevelhoeve verloren zou gaan.*

*Hierbij wordt er voor de goede orde op gewezen dat het college van burgemeester en schepenen van Eeklo eenzelfde beoordeling inzake het behoud van het architecturaal karakter maakte, zodat meteen vaststaat dat er geen sprake is van een kennelijk onredelijke beoordeling. Enkel wanneer vaststaat dat geen enkele andere zorgvuldig handelende overheid eenzelfde besluit zou nemen, kan er sprake zijn van een kennelijk onredelijke beoordeling, quod non in casu.*

*Om deze reden alleen al is het middel in zijn geheel ongegrond.*

*Ondergeschikt is duidelijk dat ook ten gronde er geen schending van artikel 4.4.11. VCRO voorligt.*

*De deputatie overwoog het volgende:*

*...*

*De deputatie geeft zeer duidelijk weer wat moet worden begrepen onder de term ‘behoud van architecturaal karakter’.*

*Op zeer concrete en zorgvuldige wijze geeft zij vervolgens aan dat het voorliggende ontwerp een voldoende behoud van het architecturaal karakter van de te slopen gebouwen inhouden. Dit is een afdoende motivering, ter weerlegging van het standpunt van de PSA.*

*De deputatie oordeelt dan ook terecht dat het architecturaal karakter voldoende behouden blijft.*

*Het tweede middel is deels onontvankelijk, en geheel ongegrond.*

*...*

De tussenkomen partij voegt daar nog aan toe:

*“ ...*

*Verzoeker betwist niet dat zowel op het vlak van het gabariet als op het vlak van de bouwstijl het architecturaal karakter volledig behouden blijft.*

*Enkel de opsplitsing in twee afzonderlijke gebouwen zou leiden tot het verlies van het architecturaal karakter.*

*Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ontkent in zijn verslag niet dat het architecturaal karakter van de constructies zelf (los van de inplanting) behouden blijft en bekritiseert enkel het verlies van aaneengeslotenheid onder één dak.*

*De deputatie heeft in het bestreden besluit het behoud van het architecturaal karakter uitdrukkelijk en op gemotiveerde wijze omschreven en aangetoond. Het enige argument van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (ontkoppeling) werd eveneens op gemotiveerde wijze weerlegd door de deputatie:*

*...*

*De deputatie heeft op duidelijke wijze de redenen opgegeven waarop zij haar beslissing steunt omtrent het behoud van het architecturaal karakter.*

*Uit het verzoekschrift blijkt dat verzoeker niet akkoord gaat met deze motieven. De beoordeling van deze motieven betreft echter een opportuniteitskwestie die niet tot de bevoegdheid behoort van Uw Raad. Enkel indien de motieven van de deputatie aangaande het behoud van het architecturaal karakter kennelijk onredelijk zouden zijn, kan besloten worden tot de onwettigheid van de beslissing.*

*Dit is in casu niet het geval.*

*De deputatie heeft in alle redelijkheid geoordeeld dat gabariet, stijl en materialen van de bestaande bebouwing behouden blijven (hetgeen overigens niet betwist wordt door verzoeker).*

*De deputatie heeft in alle redelijkheid geoordeeld dat uit het feit dat de gebouwen vroeger steeds los van elkaar stonden, geconcludeerd mag worden dat deze gebouwen nu opnieuw losgekoppeld kunnen worden, zonder dat hierdoor het architecturaal karakter verloren gaat.*

*De deputatie heeft tenslotte in alle redelijkheid geoordeeld dat wanneer het gabariet en de landelijke stijl en materialen behouden blijven, een gewijzigde inplanting niet kan leiden tot de conclusie dat het architecturaal karakter niet behouden zou blijven.*

*Verzoeker toont niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Het is geenszins onredelijk om bij de beoordeling van het architecturaal karakter rekening te houden met een vroegere toestand.*

*Het is evenmin onredelijk om bij de beoordeling van het architecturaal karakter de ontkoppelde inplanting als een ondergeschikt gegeven te beschouwen t.o.v. stijl, gabariet en materialen.*

*De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid kunnen concluderen dat het oorspronkelijk architecturale type van de woning duidelijk herkenbaar blijft.*

*Ten overvloede dient benadrukt te worden dat verzoeker er foutief van uitgaat dat er hier sprake is van één langgevelhoeve die teniet gedaan wordt door een ontkoppeling.*

*De bestaande, aangebouwde stalling heeft een L-vorm. Het achterste gedeelte staat haaks op het voorste gedeelte. Ook achter de woning bevinden zich achteraan aanbouwen.*

*De L-vormige stalling stond oorspronkelijk volledig los van de woning (zie foto's stuk 8). Pas later werd de stalling uitgebreid tot tegen de woning (evenwel zonder dat enige doorgang voorzien werd tussen beide gebouwen).*

*Hierdoor ontstaat (wanneer men recht voor de gebouwen staat) op het eerste zicht de indruk dat het hier één hoeve van het langgeveltype zou betreffen. Gelet op de configuratie van de twee bestaande, afzonderlijke gebouwen en de historiek is dit evenwel in werkelijkheid niet het geval.*

*Het bestaande architecturaal karakter kan dus geenszins omschreven worden als een hoeve van het langgeveltype.*

*Er dus ook geen enkele reden waarom door de hernieuwde ontkoppeling van de twee gebouwen, het architecturaal karakter geschonden zou worden.*

*Ook de haakse inplanting van de nieuwe stalling doet hieraan geen afbreuk, nu ook in de bestaande toestand deze stalling reeds een L-vorm heeft, en dus deels haaks op de woning staat ingeplant.*

*Door de uitbreiding van de woning, neemt de nieuwe woning voor een deel de plaats van de bestaande stalling in. Door de verbeding van de voorgevel van de woning wordt de eerste indruk van een langgevelhoeve behouden.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*De beoordeling van het architecturale karakter van de woning kadert niet alleen in de bepalingen van art. 4.4.10 en 4.4.11 VCRO, maar eveneens in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in art. 4.3.1. §1, 1° VCRO.*

*De beoordeling van deze goede ruimtelijke ordening en de reden waarom de aanvraag het architecturaal karakter behoudt moet ook op afdoende wijze blijken uit de motivering.*

*Alle in dit middel vermelde bepalingen worden dan ook op ontvankelijke wijze ingeroepen.*

*Een loutere vergelijking tussen de bestaande constructies enerzijds en het voorwerp van de aanvraag anderzijds toont overduidelijk aan dat het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande gebouwen en dus ook de typologie van de bestaande woningen op essentiële punten worden gewijzigd.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Art. 4.4.11 VCRO bepaalt:

*“Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.”*

Het “behoud van de architecturaal karakter” wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, 1, 156) , als volgt toegelicht:

#### *“Vrijwaring architecturaal karakter*

*484. Herbouw op dezelfde plaats (het huidig artikel 145bis, §1, eerste lid, 2°, DRO) c.q. herstelwerken na een situatie van overmacht (het huidig artikel 145) kunnen vandaag slechts worden toegestaan indien “het karakter en de verschijningsvorm” van de herbouwde c.q. herstelde constructie behouden blijven.*

*Deze termen worden geschrapt ; als voorwaarde wordt nu bepaald dat het “architecturaal karakter” van de constructie moet worden gevrijwaard.*

*Dat moet het mogelijk maken om bvb. waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die de vlakkenindeling van een door een ramp getroffen hoeve woning niet volledig overnemen, maar perfect in overeenstemming zijn met de omgeving, te vergunnen. Ook nieuwe materiaalkeuzen of hedendaagse opties inzake licht, lucht en ruimte worden door de term “architecturaal karakter” niet uitgesloten.*

*485. Het begrip “architecturaal karakter” houdt wel in dat de herbouw of de herstelde constructie dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek (“werkmanswoning”, “hoeve van het langgeveltype”, “hoeve met gesloten straatwand of zijgevels”, “vierkantshoeve”,...). De oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies dient herkenbaar te blijven, ook na herbouw of herstel. Een arbeiderswoning mag geen haciënda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden.*

*486. De vrijwaring van het architecturaal karakter wordt ingeschreven als een specifiek aspect van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, en dat voortaan ten aanzien van alle zonevreemde constructies (artikel 133/2 DRO).*

*Het is immers eigenaardig dat dit toetsingsaspect vandaag enkel ingeschreven is bij een herbouw (op dezelfde plaats) en bij herstel, waarschijnlijk omdat men oordeelde dat bij verbouw en bij uitbreiding alleszins een substantieel deel van de buitenstructuur behouden blijft. Via verbouw en zeker via uitbreiding kunnen nochtans ook belangrijke*

*wijzigingen aan het architecturaal karakter van een constructie worden teweeggebracht. Een uitbreiding van voormeld toetsingsaspect naar verbouw en uitbreiding is daarom wenselijk.”*

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenende bestuursorgaan bij een aanvraag tot herbouwen van een zonevreemde woning een specifiek aspect van goede ruimtelijke ordening moet beoordelen en moet nagaan of het gevraagde aansluit bij de typologie van de constructies in de betrokken streek en of de oorspronkelijke architecturale type-indeling herkenbaar blijft.

2.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet het vergunningsbesluit duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. Ter zake kan slechts rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van oordeel is dat “de bestaande verschijningsvorm niet meer herkenbaar is” doordat het bestaande volume wordt ontkoppeld in twee verschillende volumes. Uit de beoordeling zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel is dat het architecturaal karakter van de bestaande constructie niet worden behouden. In essentie om reden dat het bestaand “onder één dak gevat aaneengesloten volume” wordt opgesplitst waardoor “een belangrijk element van het architecturaal karakter van het pand” verloren gaat.

In die omstandigheden diende de verwerende partij het aspect van het behoud van het architecturaal karakter des te zorgvuldiger beoordelen.

3.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

4.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de vereiste van het “behoud van het architecturaal karakter” overwogen dat de “volumenormen er (...) toe noodzakelijk de herbouwde constructies van elkaar los te koppelen”, dat “de soepele interpretatie van de vereiste van het behoud van het architecturale karakter door de decreetgever zelf enerzijds en de toepassing van de volumenormen anderzijds, (...) huidige ontwerp dan ook zeker (kan) verantwoorden”, dat “het landelijke karakter van de bestaande hoeve (zonder specifieke architecturale waarde) wordt behouden”, dat “de PSA - die meent dat het architecturale karakter door de loskoppeling van beide gebouwen niet wordt behouden - niet (kan) worden bijgetreden”, dat “de woning en de schuur (...) ook vroeger reeds los van elkaar stonden en dat “ook een vergelijk van de gevels leert dat het architecturale karakter van de landelijke woning zeker in voldoende mate behouden wordt”.

Het gegeven dat de aanvraag voorziet in afzonderlijke volumes om de volumenorm, zoals bepaald in artikel 4.4.13 VCRO, niet te overschrijden, kan niet tot de conclusie leiden dat het wijzigen van het bestaande aaneengesloten volume van het hoofdgebouw naar de afzonderlijke woning en bijgebouw, de toets van het behoud van het architecturaal karakter doorstaat.

Zoals reeds vastgesteld onder randnummer 1 diende de verwerende partij te beoordelen of het aangevraagde aansluit bij de typologie van de constructies in de betrokken streek en of de oorspronkelijke architecturale type-indeling herkenbaar blijft.

De verwerende partij kon derhalve niet volstaan te overwegen dat de vereiste van het behoud van het architecturaal karakter “soepel” moet geïnterpreteerd worden en dat “dient te worden vastgesteld dat het landelijk karakter van de bestaande hoeve (zonder specifieke architecturale waarde) wordt behouden”.

De overweging dat de woning en de schuur ook vroeger reeds los van elkaar stonden, doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk. Het wordt immers niet betwist en het blijkt uit de gegevens van het dossier dat de bestaande bebouwing bestaat uit een hoofdvolume van een woning en, in het verlengde daarvan, een fysisch aangesloten bijgebouw, met een lager achterliggend bijgebouw. De tussenkomende partij lijkt bovendien zelf toe te geven dat de bestaande bebouwing minstens de architecturale indruk geeft een hoeve te zijn van het langgeveltype.

De conclusie van het voorgaande is dat de beoordeling door de verwerende partij dat het wijzigen van het bestaande aaneengesloten volume naar verschillende afzonderlijke volumes, de vereiste van het behoud van het architecturaal karakter niet schendt, niet op zorgvuldige wijze is gebeurd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.



## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2012, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken en herbouwen van een woning en bijgebouw op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ