

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 23 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1470  
in de zaak met rolnummer 1314/0720/A/7/0740

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het departement <b>RWO</b>  vertegenwoordigd door advocaat Veerle TOLLENAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de heer <b>André MEERT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 juni 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 24 februari 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande woning en het nieuw bouwen van een eengezinswoning op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Bosveld 10, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 0509B, 0509C, 0509D, 0509F, 0509K en 0510C.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 september 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 januari 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 juli 2016.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 13 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een bestaande bebouwing en het oprichten van een eengezinswoning”* op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Bosveld 10, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 0509B, 0509C, 0509D, 0509F, 0509K en 0510C.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’, definitief vastgesteld op 10 juli 2003. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat geen bijzondere voorschriften met betrekking tot de aanvraag.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 december 2003 tot en met 16 januari 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 18 december 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert, na eensluidend verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 24 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

[...]

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag heeft betrekking op een woning, die zich situeert in agrarisch gebied, niet gekoppeld aan een agrarisch bedrijf.*

*De bestaande woning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning opgericht op het betreffende perceel.*

*Het betreft aldus een zonevreemde constructie die valt onder toepassing van art. 4.4.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 omtrent het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats [...]*

*Het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd.*

*De bestaande eengezinswoning wordt gesloopt. Op het betreffende perceel wordt een nieuwe eengezinswoning opgericht.*

*De beoogde woning omvat een vrijstaande bebouwing met 2 bouwlagen (kroonlijsthoogte 6,90 m), afgewerkt onder plat dak. De leefruimtes bevinden zich op het gelijkvloers. Op de verdieping bevindt zich het nachtgedeelte. Er wordt rond het niveau van de verdieping een*

soort van gesloten mantel gedrapeerd waarbij 2 zijdelingse overkragingen worden opgericht. De woning is voorzien van een kelder die enkel gebruikt wordt als bergruimte. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimum 3 m.

Het ontwerp levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de bebouwingen in de onmiddellijke omgeving.

Volgens het statistisch formulier in de aanvraag bedraagt het totale bouwvolume van de woning na de werken 998 m<sup>3</sup>, waardoor het maximum toegelaten bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> niet wordt overschreden.

Het volume van de zijdelingse overkragingen op de verdieping wordt evenwel niet in de berekening van het totale bouwvolume van de woning opgenomen.

De overkragingen op de verdieping hebben gezamenlijk een volume van 410,55 m<sup>3</sup>. Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 is de definitie van bouwvolume [...].

Bijgevolg bedraagt het totale bouwvolume van de woning 1409, 55m<sup>3</sup>, waardoor het maximum toegelaten bouwvolume van 1000m<sup>3</sup> wordt overschreden. Er wordt bijgevolg niet voldaan aan de vereisten van bovengenoemd artikel van de VCRO.

§2 Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch op zich een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

Uit de plannen en de verklarende nota is af te leiden dat er voldoende overlapping van de nieuwe woning over de bestaande inplanting is.

[...]

Gezien de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie dienen de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen gerespecteerd te worden. Enkel en alleen dan veroorzaken de werken in principe geen schade aan de extreme landbouwstructuren en de agrarische dynamiek: onder die voorwaarden is de aanvraag aanvaardbaar. [...]

Gelet op het totale bouwvolume van 1408, 55 m<sup>3</sup> wordt er niet voldaan aan de vereisten van art. 4.4.13 van de VCRO.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij op 21 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 mei 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

### 2.3 De juridische aspecten

De aanvraag heeft betrekking op het herbouwen van een woning die niet in dienst staat van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf, zodat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het geldend gewestplan, als hoger omschreven. De woning is derhalve ‘zonevreemd’.

De VCRO voorziet evenwel in afwijkingsbepalingen voor zonevreemde gebouwen. Het herbouwen van een zonevreemde woning kan enkel voor vergunning in aanmerking komen indien de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van de ‘basisrechten voor zonevreemde constructies’.

Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:

“Art. 4.4.10, §1 [...]

Art. 4.4.11 [...]

Art. 4.4.14, §1 [...]

Art. 4.4.15 [...]

*Het gaat hier om een bestaand vergund geachte woning, niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, die nog voldoende stabiel is om niet als verkort beschouwd te worden. De inplantingsplaats blijft behouden, en er wordt niet voorzien in een verhoging van het aantal wooneenheden.*

*Volgens het statistisch formulier in de aanvraag bedraagt het totale bouwvolume van de woning na de werken 998 m<sup>3</sup>.*

*Er worden echter bij de uiteinden van het niveau van de verdieping 2 zijdelingse ruime overkragingen voorzien, welke worden uitgevoerd door gesloten wanden, welke de zichtbare volumewerking van de woning zeer sterk beïnvloeden. Deze overkragende volumes, betreffen geen dakoversteken, als bedoeld in de letterlijke zin van het woord, maar resulteren in welbepaalde afgebakende ruimtelijke volumes, zowel horizontaal als verticaal, die de ruimtelijke impact sterk beïnvloeden. Van buitenaf dit volume is het ruimtelijk niet waarneembaar of er zich hierachter woonruimtes bevinden of niet. Dergelijke volumes die een ruime impact hebben dienen evenwel meegerekend te worden in het bouwvolume.*

*Het volume van deze zijdelingse overkragingen op de verdieping wordt bij de voorliggende aanvraag echter niet in de berekening van het totale bouwvolume van de woning opgenomen.*

*De overkragingen op de verdieping hebben een gezamenlijk ingesloten volume van ruim 410m<sup>3</sup>, dit nog zonder meerekening van de overdekte terrassen die ontstaan, zodat het totale bouwvolume van de woning ruim 1408 m<sup>3</sup> bedraagt wanneer deze meegerekend worden.*

*Het volume van deze 'wanden' bedraagt op zich al 82,8 m<sup>3</sup>, wat het gerealiseerd bouwvolume al op 1080 m<sup>3</sup> brengt, wat meer is dan de toelaten 1000 m<sup>3</sup>, dit nog los van de aanvraag of de ingesloten ruimte meegerekend dient te worden.*

*Het volume na herbouw blijft aldus niet beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>.*

*De voorgestelde werken vallen hierdoor niet binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepalingen.*

*Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.*

#### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.*

*De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande het bouwvolume voor dit project, zijn niet dienend voor de aanvraag.*

*Het gevraagde voldoet daarenboven evenmin aan de geest van de wet die bij herbouw van zonevreemde woningen een volumebeperking voorzagt opdat de herbouwde woningen ruimtelijk een vrij beperkte impact zouden krijgen.*

*Hetgeen hier voorgesteld wordt krijgt een volume dat al te dominant is voor een te herbouwen zonevreemde woning, wat de goede ruimtelijke ordening niet ten goede komt, wel in tegendeel. Er wordt al te zeer abstractie gemaakt van de voor dergelijke omgevingen gangbare bouwstijlen.*

*...*

Na de hoorzitting van 20 mei 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 juni 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

### 2.3 De juridische aspecten

De aanvraag heeft betrekking op het herbouwen van een woning die niet in dienst staat van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf, zodat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het geldend gewestplan, als hoger omschreven. De woning is derhalve 'zonevreemd'.

De VCRO voorziet evenwel in afwijkingsbepalingen voor zonevreemde gebouwen. Het herbouwen van een zonevreemde woning kan enkel voor vergunning in aanmerking komen indien de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van de 'basisrechten voor zonevreemde constructies'.

Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:

"Art. 4.4.10, §1 [...]"

Art. 4.4.11 [...]"

Art. 4.4.14, §1 [...]"

Art. 4.4.15 [...]"

Het gaat hier om een bestaand vergund geachte woning, niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, die nog voldoende stabiel is om niet als verkort beschouwd te worden. De inplantingsplaats blijft behouden, en er wordt niet voorzien in een verhoging van het aantal wooneenheden.

Volgens het statistisch formulier in de aanvraag bedraagt het totale bouwvolume van de woning na de werken 998 m<sup>3</sup>.

Er wordt bij de uiteinden van het niveau van de verdieping 2 zijdelingse ruime overkragingen voorzien, welke worden uitgevoerd door gesloten wanden.

De PSA is hieromtrent van mening dat: [...]"

Dit standpunt van de PSA kan niet bijgetreden worden nu vooreerst uit de memorie van toelichting duidelijk blijkt dat de wetgever niet heeft bedoeld dat open dakoversteken dienen te worden meegerekend in het totale bouwvolume.

Appellant kan daarnaast worden bijgetreden waar gesteld wordt dat de overkragingen een architecturale ingreep van hoge kwaliteit vormen, deel uitmaken van het concept. Deze ingreep dient evenwel niet te worden beschouwd als een constructief volume dat door de bewoners van de nieuw op te richten woning daadwerkelijk als volume functioneel zal worden gebruikt.

De overkragingen op de verdieping met een gezamenlijk ingesloten volume van ruim 410 m<sup>3</sup> dienen dan ook bij de voorliggende aanvraag niet in de berekening van het totale bouwvolume van de woning worden opgenomen.

Het volume na herbouw blijft aldus beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>, met name 998 m<sup>3</sup> zoals aangegeven in het statistisch formulier.

De voorgestelde werken vallen hierdoor binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepalingen.

Bijgevolg bestaat er geen onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing voor herbouw van een woning dewelke, zoals uit voorgaande komt vast te staan, ressorteert onder het toepassingsgebied van de 'basisrechten voor zonevreemde constructies'.

In tegenstelling daarmee is de PSA van oordeel dat [...]"

Het standpunt van de PSA kan niet worden bijgetreden.

De nieuw op te richten woning sluit aan op een bestaand woonlint aan dezelfde zijde van Bosveld en situeert zich tegenover een omvangrijke woonwijk gerealiseerd binnen het woonuitbreidingsgebied.

De aanvraag situeert "zich binnen een afgezonderd beperkt agrarisch gebied, dat op historische gronden (omwille van toenmalig aanwezige serres) werd bevestigd in het gewestplan.

*De aanvraag bevindt zich dan ook binnen een sterk aangetast en/of achterhaald agrarisch gebied aan de zijde van Bosveld en binnen een omgeving welke mede wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing.*

*De visie van het college van burgemeester en schepenen, als best geplaatste instantie om de plaatselijke aanleg te beoordelen, kan worden bijgetreden voor wat betreft de omstandigheid dat het ontwerp een betere plaatselijke aanleg oplevert.*

*De aangevraagde nieuwbouw getuigt zowel in zijn concept, als materiaalgebruik van een hoge kwaliteit, welke inpasbaar is in deze omgeving.*

*Omtrent inplanting, bouwvolume, bouwdiepte, bezetting en bouwhoogte van het ontwerp stellen zich niet de minste problemen;*

*Nu de bestreden beslissing een onjuist toepassing maakt van het begrip "bouwvolume" en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO, komt onderhavige vergunningsaanvraag voor vergunning in aanmerking.*

#### **2.5 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

*..."*

Dit 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. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

##### **1.**

De verzoekende partij roept in het enig middel de schending in van de artikelen 4.1.1, 2°, 4.3.1, 4.4.10, 4.4.11, 4.4.13, 4.4.14 en 4.4.15 VCRO, artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur, het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel in het bijzonder.

##### **1.1**

Na een algemene uiteenzetting en een uitgebreid citaat van de bestreden beslissing, overweegt de verzoekende partij in een eerste middelonderdeel dat de verwerende partij ten onrechte van mening is dat toepassing kan gemaakt worden van de decretale afwijkmogelijkheden voor zonevrije woningen, namelijk artikel 4.4.14 en 4.4.15 VCRO. In de bestreden beslissing wordt

vermeld dat de aanvraag het herbouwen van een nieuwe eengezinswoning betreft waarbij de inplantingsplaats wordt behouden, zodat niet artikel 4.4.14 of 4.4.15 VCRO moest worden toegepast, maar wel artikel 4.4.13 VCRO. Minstens heeft de verwerende partij niet zorgvuldig onderzocht welke decretale afwijkingsmogelijkheid van toepassing is en de beslissing op dit punt intern tegenstrijdig gemotiveerd. Indien de verwerende partij van mening was dat de inplantingsplaats wordt behouden (er zou volgens de nota van de aanvrager een overlapping van 88,3 m<sup>3</sup> met de bestaande woning terwijl minimum een overlapping van 88 m<sup>2</sup> nodig is om ten minstens drie kwart van de bestaande woonoppervlakte te overlappen), diende zij de aanvraag te toetsen aan de voorwaarden van artikel 4.4.13 VCRO en diende ze na te gaan of de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. Zelfs in de hypothese dat artikel 4.4.14 VCRO op de aanvraag van toepassing zou zijn, wordt niet nagegaan of aan alle voorwaarden van artikel 4.4.14 VCRO is voldaan, met name of voor het herbouwen één van de oorzaken van artikel 4.4.14, §1, 2° VCRO kan worden gevonden en of de voorwaarden vermeld onder artikel 4.4.14, §1,3°VCRO vervuld zijn.

#### 1.2

De verwerende partij repliceert dat uit de bouwplannen blijkt dat de inplantingsplaats behouden blijft. Dat de verwerende partij naar artikel 4.4.14 VCRO verwijst, betreft volgens de verwerende partij kennelijk een materiële vergissing. In de bouwplannen is duidelijk aangegeven dat de nieuwe woning ten minste drie kwart met de bestaande woonoppervlakte overlapt.

#### 1.3

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij louter uit het citeren van de toepasselijke artikelen in de bestreden beslissing afleidt dat het verkeerde artikel wordt toegepast. Uit de bewoordingen van de bestreden beslissing zou evenwel duidelijk blijken dat de deputatie de aanvraag aan de voorwaarden van artikel 4.4.13 VCRO toetst. De motieven worden ook uitvoerig besproken in de stukken van het administratief dossier. Het is duidelijk dat artikel 4.4.13 VCRO van toepassing is. De verwerende partij diende het voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.4.14 VCRO bijgevolg niet na te gaan. De verzoekende partij zou de kennelijke onredelijkheid van de genomen beslissing niet aantonen.

#### 1.4

De verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota wat zij in haar verzoekschrift op dit punt uiteenzette.

#### 2.1

In het tweede middelonderdeel betoogt de verzoekende partij dat los van het feit welke van bovenvermelde afwijkingsmogelijkheden van toepassing is op de aanvraag, het bouwvolume beperkt dient te blijven tot 1000 m<sup>3</sup>. De verzoekende partij verwijst naar de definitie van "bouwvolume" in artikel 4.1.1, 2° VCRO. De ruime uitkragingen hebben op het niveau van de tweede verdieping een belangrijke invloed op de zichtbare volumewerking vanaf de omgeving van het perceel. Deze overkragende volumes zijn niet te beschouwen als dakoversteken. Er wordt bovendien een uitbreiding van de woonkamer op het gelijkvloers gerealiseerd. Het is bijgevolg noodzakelijk om niet enkel de buitenwanden, maar ook het afgebakend buitenvolume in de volumeberekening in rekening te brengen, wat betekent dat het totaal volume niet 998 m<sup>3</sup> maar 1408 m<sup>3</sup> bedraagt. De bestreden beslissing is op dit punt bovendien intern tegenstrijdig omdat de verwerende partij onder punt 2.3 stelt dat het volume na herbouw beperkt dient te blijven tot 1000 m<sup>3</sup> hoewel onder punt 1.4 uitdrukkelijk wordt aangegeven dat het totale bouwvolume 1408,55 m<sup>3</sup> bedraagt. Voorts wijst de verzoekende partij op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en overweegt dat op de verwerende partij een verscherpte motiveringsplicht rust. De verzoekende partij wijst erop dat de basisrechten voor zonevrije constructies

uitzonderingsbepalingen zijn en strikt moeten geïnterpreteerd worden. Dat de ruime overkragingen geen constructieve volumes uitmaken en/of niet functioneel gebruikt zullen worden is in het licht van artikel 4.1.1, 2° VCRO niet relevant. Uit de parlementaire voorbereiding bij de decreetswijziging van 21 november 2003 blijkt dat enkel rekening mag worden gehouden het bruto-bouwvolume en niet langer met de nuttige ruimte, hetgeen ook bevestigd werd door toenmalige minister van ruimtelijke ordening in antwoord op de vraag nr. 58 van de heer Dirk Peeters van 4 november 2009.

## 2.2

De verwerende partij repliceert dat uit de memorie van toelichting blijkt dat het bruto-bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, exclusief open dakoversteken en schouwen, te vertrekken van het maaiveld. De twee overkragingen zijn volledig open onderaan en steunen niet op buitenmuren. Een open dakoversteek is geen constructief volume, maar wordt in dit geval enkel om esthetische redenen toegevoegd. Wat de interne tegenstrijdigheid betreft kan de term 'bouwvolume' waarvan sprake in de beschrijving niet gelijkgeschakeld worden met de term "bouwvolume" zoals gedefinieerd in de VCRO. Ter hoogte van de beschrijving van de aanvraag werd de aanvraag niet reeds juridisch beoordeeld. De verwerende partij heeft met het functionele gebruik duidelijk willen maken dat de overkragingen niet kunnen betreden worden door de bewoners en geen deel uitmaken van het volume van de woning. In dat opzicht zijn deze overkragingen niet hetzelfde als de vide ter hoogte van de inkomhal. Het zijn geen verloren ruimtes als bedoeld in de parlementaire voorbereiding bij de decreetswijziging van 21 november 2003.

## 2.3

De tussenkomenende partij voegt daaraan toe dat als "*dakoversteek*" volgens het "Van Dale Groot Woordenboek van de Nederlandse Taal" wordt verstaan een "*overhangend deel van een bouwwerk*". De memorie van toelichting vermeldt duidelijk dat een dakoversteek open moet zijn. Uit de foto's van de maquette is duidelijk te zien hoe het architecturaal element rond de woning gedrapeerd is, en dat het wel degelijk open blijft aan boven- en onderkant. Dakoversteken zijn geen "*vides*". Een "*vide*" slaat volgens het Van Dale woordenboek op "*open ruimte die meer verdiepingen in een gebouw beslaat*". Waar een dakoversteek zich buiten het gebouw situeert, ligt een vide binnen het gebouw. De tussenkomenende partij voegt foto's toe hoe een dergelijke overkraging er in realiteit uit ziet. Het architecturaal element situeert zich zeer duidelijk buiten het gebouw. Hoe de inhoud van de open dakoversteken werd berekend is de tussenkomenende partij niet duidelijk, nu de boven – en onderkant van de dakoversteek open zijn. Die voorgestelde 410 m<sup>3</sup> is dan ook gebaseerd op een inhoudsberekening in het luchtledige. Gezien het open karakter van de dakoversteken kan geenszins sprake zijn van een "*volume*", laat staan van een "*ingesloten*" of "*afgebakend*" volume. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zou ten onrechte stellen dat er sprake is van "*overdekte terrassen*". De verwerende partij oordeelt terecht dat het architecturaal element niet beschouwd dient te worden als een constructief volume. Het betoog van de verzoekende partij is op dat punt tegenstrijdig. De verwijzing naar functionaliteit is bovendien niet vreemd aan artikel 4.1.1, 2° VCRO, dat de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld uitsluit van de berekening van het bruto-bouwvolume, maar ondergrondse ruimten die een woonfunctie herbergen wel meerekent in het bruto-bouwvolume.

## 2.4

De verzoekende partij antwoordt dat de analogieredenering met betrekking tot de gebruikelijke onderkeldering een post factum motivering betreft die geen neerslag vindt in de bestreden beslissing. De verwerende partij kan niet ernstig aanvoeren dat het begrip "*bouwvolume*" ter hoogte van de beschrijving van de aanvraag niet kan gelijkgeschakeld worden met het begrip "*bouwvolume*" in de VCRO. De tussenkomenende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat "*dakoversteken*" geen "*vides*" zijn. Op de bouwplannen bij de aanvraag worden deze delen duidelijk omschreven als '*vides*'. Het gevolg hiervan is dat – zoals de tussenkomenende partij in haar schriftelijke uiteenzetting omschrijft – dat het gaat om een "*open ruime die meer verdiepingen in*



een gebouw beslaat”, waardoor ze bij het bruto-bouwwolume dienen te worden gerekend, ofwel is er sprake van misleidende/onduidelijke plannen. Dakoversteken zijn delen van het dakvlak die uitsteken boven de gevel waardoor het gevelvlak net onder de dakoversteken droog blijft tijdens regenbuien. De enorme overkragingen van 4 tot 6,5 m kunnen niet als normale dakoversteken worden beschouwd. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sprak van “overkragingen” en niet van dakoversteken. De verwerende partij had de bestreden beslissing bijgevolg des te zorgvuldiger dienen te motiveren. Los van het feit of deze overkragingen al niet betreedbaar zijn en/of ze een constructief volume vormen met een al dan niet functioneel gebruik, zorgt het enorme volume van de overkragingen voor een ruime afbakening rondom de woning. Er wordt bovendien een uitbreiding van de woonkamer op het gelijkvloers gerealiseerd, zodat het noodzakelijk is niet enkel de buitenwanden, maar ook het afgebakend buitenvolume met gesloten wanden in rekening te brengen. De door de tussenkommende partij gemaakte analogieredenering met de gebruikelijke onderkeldering loopt volledig mank. De gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld wordt volgens artikel 4.1.1, 2° VCRO uitgesloten voor de berekening van het bouwwolume terwijl de buitenmuren en het dak (zoals enorme overkragingen) wel dienen te worden bijgeteld om het bouwwolume te berekenen. Er is geen sprake van een interne tegenstrijdigheid waar de tussenkommende partij op wijst.

### 3.1

In een derde middelonderdeel overweegt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing niet getuigt van een zorgvuldig onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende meent dat de verwerende partij met een loutere stijlformule het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar passeert waar gesteld wordt dat het aangevraagde aansluit op een bestaand woonlint, gelegen is binnen een beperkt agrarisch gebied, van hoge kwaliteit zou getuigen en er omtrent de inplanting, bouwwolume, bouwdiepte, bezetting en bouwhoogte geen problemen zijn. De verwerende partij zou geen rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand, de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen. Uit de beschrijvende nota en foto's gevoegd bij de aanvraag blijkt dat nergens een dergelijk volumineus gebouw in de relevante omgeving voorkomt, deels gekenmerkt door onbebouwde weilanden. In de ruimere omgeving komen enkel halfopen of vrijstaande woningen voor met een kleiner volume dan hetgeen werd aangevraagd. De aanvraag is bovendien te volumineus in agrarisch gebied en voldoet niet aan de geest van de wet inzake herbouw van zonevreemde woningen. De verzoekende partij wijst naar de beschrijving van de aanvraag onder punt 1.4 waarin gesteld wordt dat *‘er [...] bij de uiteinden van het niveau van de verdieping 2 zijdelingse ruime overkragingen [worden] voorzien, van gesloten wanden, welke de zichtbare volumewerking van de woning sterk beïnvloeden.’* De loutere stijlformule dat zich omtrent bouwwolume niet de minste problemen stellen is manifest onvoldoende en niet pertinent. De verzoekende partij verwijst ten slotte naar de verscherpte motiveringsplicht.

### 3.2

De verwerende partij repliceert dat de verwerende partij in haar beoordeling wel op de onmiddellijke omgeving, namelijk het aanpalende woonlint aan dezelfde zijde van Bosveld en de tegenoverliggende omvangrijke woonwijk heeft gewezen, alsook het aangetast karakter van het agrarisch gebied. De inplantingsplaats en het bouwwolume blijven binnen de wettelijke perken voor herbouw. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimum 3 m. De nieuw op te richten woning betreft een vrijstaande woning met 2 bouwlagen onder platte dakafwerking met een kroonlijsthoogte van 6,90 m. De verwerende partij kan in alle redelijkheid oordelen dat de aangevraagde nieuwbouw zowel in zijn concept als materiaalgebruik van een hoge kwaliteit getuigt en inpasbaar is in de omgeving.

### 3.3

De tussenkomenende partij voegt daaraan toe dat de bewering van de verzoekende partij absoluut geen aansluiting vindt bij de bestaande toestand, die gekenmerkt wordt door residentiële bebouwing. De tussenkomenende partij voegt foto's toe waaruit blijkt dat op het linker – en het rechterperceel naast het voorwerp van de aanvraag een open bebouwing werd gerealiseerd, en dat het huis aan linkerkant minstens even volumineus is. De tussenkomenende partij voegt tevens een 'foto' toe van de omvangrijke woonwijk aan overzijde. De bestreden beslissing verwijst bovendien tevens naar de visie van het college van burgemeester en schepenen als best geplaatste instantie om de goede ruimtelijke ordening te berekenen. De aanvrager motiveert in zijn beschrijvende nota ook duidelijk dat net omwille van de inpasbaarheid in de omgeving voor deze overkragingen werd geopteerd, met name om zoveel mogelijk licht in de woning te brengen (zoveel mogelijk glas) met evenwel de nodige privacy. Er ligt geen kennelijk onredelijke beslissing voor. De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van de bevoegde overheid.

### 3.4

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota vast dat de verwerende partij in haar antwoordnota, net als in de bestreden beslissing, geen probleem heeft met de loutere stijlformule omtrent de inplanting, het bouwvolume, de bezetting en de bouwhoogte. De tussenkomenende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat er op het linker perceel een volumineus of volumineuzer gebouw zou bestaan dan hetgeen wordt aangevraagd. De tussenkomenende partij gaat eraan voorbij dat het aangevraagde gelegen is agrarisch gebied, en niet in woonuitbreidingsgebied. Nergens komt een dergelijk volumineus gebouw in de onmiddellijke en relevante omgeving voor. Het volume is te dominant voor het agrarisch gebied en voldoet niet aan de geest van de wet inzake herbouw van zonevreemde woningen.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De verzoekende partij betoogt in het eerste middelonderdeel in essentie dat de verwerende partij niet zorgvuldig heeft onderzocht welke decretale afwijkingsregeling voor zonevreemde woningen van toepassing was en of aan alle voorwaarden van artikelen 4.4.13 en/of artikel 4.4.15 VCRO werd voldaan.

Met de bestreden beslissing heeft de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor *“het slopen van een bestaande bebouwing en het oprichten van een eengezinswoning”*.

Hoewel het in de eerste plaats aan de aanvrager toekomt om het voorwerp van de aanvraag te bepalen, komt het daaropvolgend aan de vergunningverlenende overheid toe om het werkelijke voorwerp van de aanvraag te kwalificeren.

Het wordt niet betwist dat de gevraagde werken principieel in strijd zijn met de planologische bestemming van het gewestplan van agrarisch gebied.

De regeling inzake basisrechten voor zonevreemde constructies maakt het mogelijk om in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden af te wijken van de vigerende verordenende bestemmingsvoorschriften. De toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid moet bijgevolg restrictief worden geïnterpreteerd.

De verwerende partij gaat er in de bestreden beslissing enerzijds van uit dat de inplantingsplaats behouden blijft, terwijl zij artikel 4.4.14, §1 inzake het herbouwen van een zonevreemde woning op

een gewijzigde plaats en artikel 4.4.15 VCRO inzake het uitbreiden van een zonevreemde woning citeert.

Volgens de plannen bij de aanvraag heeft de bestaande woning een oppervlakte van 117,4 m<sup>2</sup> en betreft de overlapping met de bestaande woning 88,3 m<sup>2</sup>, hetzij méér dan 88 m<sup>2</sup> (meer dan drie kwart van 117,4 m<sup>2</sup>). In de beschrijvende nota argumenteert de tussenkomen partij dat de nieuwbouwwoning voor ten minste 75 % binnen de footprint van de bestaande woning blijft.

De verwerende partij en de tussenkomen partij bevestigen in hun respectievelijke nota's dat de verwerende partij wel degelijk artikel 4.4.10, §1 juncto artikel 4.4.13 VCRO inzake het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats, heeft toegepast.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt:

*“Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*

*Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.”*

Artikel 4.4.13 VCRO maakt het mogelijk om in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden een zonevreemde woning te “herbouwen” op dezelfde plaats. Dit artikel luidt als volgt:

*“§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*Als het bestaande bouwvolume meer dan 1 000 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1 000 m<sup>3</sup>*

*§ 2. Voor de toepassing van § 1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.*

*§ 3. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in :*

*1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*

*2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.”*

De verwerende partij heeft vastgesteld:

- (1) dat de aanvraag niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in de zin van artikel 4.4.13, §3 VCRO
- (2) het een bestaand vergunde niet verkrotte woning betreft in de zin van artikel 4.4.10, §1 VCRO
- (3) de inplantingsplaats behouden blijft (zodat in beginsel artikel 4.4.13 VCRO moet worden toegepast)
- (4) niet wordt voorzien in een verhoging van het aantal woongelegenheden in de zin van artikel 4.4.13, §1 VCRO, en

- (5) het bouwvolume beperkt is tot 998 m<sup>3</sup>, waarbij de zijdelingse uitkragingen niet mee in het volume moeten worden ingerekend.

Noch de bestreden beslissing, noch de beschrijvende nota en plannen bij de aanvraag, geven evenwel inzicht in de vraag of er wel sprake van herbouwen 'op dezelfde plaats' is zoals artikel 4.4.13, §2 VCRO dat definieert.

Op de plannen bij de aanvraag blijkt duidelijk dat de tussenkomen partij voor de bepaling van de 'bestaande woonoppervlakte' slechts rekening heeft gehouden met een woonoppervlakte van 117,4 m<sup>2</sup>, terwijl evenzeer uit de plannen (ter hoogte van het plan oppervlakte berekening zonevrije woning schaal 1/250 maar evenzeer te hoogte van het omgevingsplan op schaal 1/2500) blijkt dat verre van de volledige bestaande woonoppervlakte (die overeenkomstig artikel 4.4.13, §2, tweede zin zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw insluit) werd meegerekend bij het bepalen van de volledige bestaande woonoppervlakte.

De tussenkomen partij is kennelijk uitgegaan van de oppervlakte van de 'bestaande woning', wat evenwel niet hetzelfde is als de "bestaande woonoppervlakte" zoals artikel 4.4.13, §2, tweede zin dat definieert. De werkelijke bestaande woonoppervlakte, daarin begrepen de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun bij het hoofdgebouw vinden, heeft op het eerste gezicht circa drie maal de oppervlakte die de tussenkomen partij aanmerkt als de bestaande woonoppervlakte.

De bestreden beslissing geeft bijgevolg geen blijk van enig concreet onderzoek naar welke afwijkingsregeling van toepassing is op de aanvraag, en biedt onder meer geen inzicht in de vraag of artikel 4.4.13 dan wel artikel 4.4.14 VCRO diende te worden toegepast.

Dat is in het bijzonder relevant aangezien artikel 4.4.14 VCRO melding maakt van andere voorwaarden, met name:

*"1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;*

*2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:*

- a) de woning is getroffen door een rooilijn,*
- b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,*
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;*

*3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:*

- a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,*
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.*

*Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>."*

Het eerste middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

2.

In het tweede middelonderdeel betoogt de verzoekende partij in essentie dat het bouwvolume zowel in geval van toepassing van artikel 4.4.13 VCRO als artikel 4.4.14 VCRO maximaal 1000 m<sup>3</sup> kon bedragen, en blijkt dat de ruime uitkragingen mee in het bruto-bouwvolume in de zin van artikel 4.1.1, 2° VCRO moeten worden ingerekend.

Het wordt door de partijen niet betwist dat zowel de toepassing van artikel 4.4.13 VCRO als artikel 4.4.14 VCRO een bovengrens qua bouwvolume van de te herbouwen woning van 1000 m<sup>3</sup> insluiten.

Artikel 4.1.1, 2° VCRO bepaalt:

*“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”*

De bestreden beslissing overweegt omtrent het voldaan zijn aan deze voorwaarde:

*“... ”*

*Er wordt bij de uiteinden van het niveau van de verdieping 2 zijdelingse ruime overkragingen voorzien, welke worden uitgevoerd door gesloten wanden.*

*De PSA is hieromtrent van mening dat: [...]*

*Dit standpunt van de PSA kan niet bijgetreden worden nu vooreerst uit de memorie van toelichting duidelijk blijkt dat de wetgever niet heeft bedoeld dat open dakoverstekten dienen te worden meegerekend in het totale bouwvolume.*

*Appellant kan daarnaast worden bijgetreden waar gesteld wordt dat de overkragingen een architecturale ingreep van hoge kwaliteit vormen, deel uitmaken van het concept. Deze ingreep dient evenwel niet te worden beschouwd als een constructief volume dat door de bewoners van de nieuw op te richten woning daadwerkelijk als volume functioneel zal worden gebruikt.*

*De overkragingen op de verdieping met een gezamenlijk ingesloten volume van ruim 410 m<sup>3</sup> dienen dan ook bij de voorliggende aanvraag niet in de berekening van het totale bouwvolume van de woning worden opgenomen.*

*Het volume na herbouw blijft aldus beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>, met name 998 m<sup>3</sup> zoals aangegeven in het statistisch formulier.*

*De voorgestelde werken vallen hierdoor binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepalingen.*

*Bijgevolg bestaat er geen onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.*

*... ”*

De verwerende partij besluit aldus dat de uitkragingen niet in het bouwvolume dienen te worden gerekend omdat ze niet kunnen worden beschouwd als een functioneel volume.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt de term “*bouwvolume*” verder toegelicht als volgt (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, 1, 85):

*“... ”*

*Bouwvolume”*

*262. De term “bouwvolume” verwijst naar het bruto-bouwvolume van een constructie. Het brutobouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak (exclusief open dakoverstekten en schouwen), te vertrekken van het maaiveld.*

*263. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van de constructie betreft. Als gewone*

*kelder van een woongebouw geldt bvb. een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte ; wanneer ondergrondse ruimtes echter woonfuncties herbergen, dienen deze wél meegerekend te worden, net als bvb. een (deels of geheel) in de grond ingewerkte garage.*

*264. “Fysisch aansluitende aanhorigheden” (zoals een aangebouwde garage, veranda of berging) worden meegerekend bij de vaststelling van het bruto-bouwwolume. Dat begrip sluit een dubbel criterium in. Enerzijds moeten de betrokken bijgebouwen fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw, hetgeen aparte en losstaande gebouwen uitsluit. Anderzijds moet het gaan om “aanhorigheden” ; d.w.z. dat de gebouwen dienstig moeten zijn voor de residentiële functie (buitentoilet, hobbyserre, bergplaats, garage, etc.).*

*...*

De verwijzing naar het ‘bruto-bouwwolume’ ter vervanging van de vroegere norm ‘850 m<sup>3</sup> nuttige ruimte’ werd ingevoerd door het decreet van 21 november 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1966, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 januari 2004. In de parlementaire voorbereiding (Parl. St. VI. Parl., 2002-2003, stuk 1800, nr 3, 8) wordt in dat verband gesteld:

*“De maat van 850 m<sup>3</sup> nuttige ruimte was ingegeven door de bekommernis om met het binnenvolume van de woningen (de nuttige ruimte) rekening te houden bij het bepalen van de uitbreidingsmogelijkheden ervan. De praktijk wijst echter uit dat regelmatig ontwerpen worden ingediend met 850 m<sup>3</sup> nuttige ruimte, terwijl een brutovolume van 1.200 m<sup>3</sup> of meer wordt gepland.(...) Creatieve architecten pogen de regeling te omzeilen door op het plan voorzien van vides, verloren ruimtes, lage kelders, enzovoort. Aanvragers die over een oorspronkelijk groter gebouwencomplex beschikken zijn bij herbouwen gehouden om dit terug te brengen tot 1000 m<sup>3</sup> bruto(...)”*

Met de verzoekende partij dient evenwel te worden vastgesteld dat de plannen bij de aanvraag wel degelijk melding maken van ‘vides’ en niet van ‘open dakoversteken’ in de zin van de memorie van toelichting. De vraag of de ‘uitkragingen’ al dan niet als een “fysisch aansluitende aanhorigheid die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vindt bij het hoofdgebouw” dient beschouwd te worden, dient positief te worden beantwoord. Dat de uitkragingen een fysisch aansluitende aanhorigheid bij het hoofdgebouw vormen en er in bouwtechnisch opzicht rechtstreekse aansluiting of steun vinden kan niet in redelijkheid worden betwist nu de uitkragingen hun steun vinden in en uitkragen uit het hoofdgebouw en er één geheel mee vormen. Voor zover de memorie van toelichting kennelijk doelt op een meer functionele invulling van een fysische aanhorigheid in die zin dat de aanhorigheid in de residentiële woonfunctie moet kaderen, dient te worden vastgesteld dat artikel 4.1.1, 2° VCRO evenwel niet voorziet dat die fysisch aansluitende aanhorigheden noodzakelijk een strikt residentiële woonfunctie moeten hebben. Het volstaat dat zij op enigerlei wijze dienstig zijn aan de woonfunctie.

Bovendien dient te worden vastgesteld dat de tussenkomende partij kennelijk zelf van mening is dat de uitkragingen in functie van de woonfunctie staan, vermits zij in de beschrijvende nota motiveert:

*“ ...*

*Om binnen deze uiterlijke verschijningsvorm toch voor een leefbaar en in het licht badend interieur te kunnen zorgen, hebben wij geopteerd om een soort van volledig gesloten mantel rond het niveau van de verdieping te draperen. Via deze achterliggende vides slagen wij er in, samen met enkele dakopeningen in het platte dak, om voldoende licht naar binnen te laten. Dit maakt dat de geslotenheid van het dakvolume van vandaag volledig*

*bewaard kan blijken en toch gecombineerd wordt met heel aangename binnenruimtes waarin de privacy optimaal is en de buurt ook niet gestoord zal worden.*

*...*

Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de overkragingen in functie van de woonfunctie, meer bepaald met het oog op het creëren van licht en privacy, werden ingetekend.

De bestreden beslissing gaat, in weerwil van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen, voorbij aan dit gegeven.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

3.

In het derde middelonderdeel argumenteert de verzoekende partij is essentie dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende onderzocht heeft.

Een vergunning wordt volgens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

*“ ...*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*...”*

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een 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.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing voor herbouw van een woning dewelke, zoals uit voorgaande komt vast te staan, ressorteert onder het toepassingsgebied van de ‘basisrechten voor zonevreemde constructies’.*

*In tegenstelling daarmee is de PSA van oordeel dat [...].*

*Het standpunt van de PSA kan niet worden bijgetreden.*

*De nieuw op te richten woning sluit aan op een bestaand woonlint aan dezelfde zijde van Bosveld en situeert zich tegenover een omvangrijke woonwijk gerealiseerd binnen het woonuitbreidingsgebied.*

*De aanvraag situeert “zich binnen een afgezonderd beperkt agrarisch gebied, dat op historische gronden (omwille van toenmalig aanwezige serres) werd bevestigd in het gewestplan.*

*De aanvraag bevindt zich dan ook binnen een sterk aangetast en/of achterhaald agrarisch gebied aan de zijde van Bosveld en binnen een omgeving welke mede wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing.*

*De visie van het college van burgemeester en schepenen, als best geplaatste instantie om de plaatselijke aanleg te beoordelen, kan worden bijgetreden voor wat betreft de omstandigheid dat het ontwerp een betere plaatselijke aanleg oplevert.*

*De aangevraagde nieuwbouw getuigt zowel in zijn concept, als materiaalgebruik van een hoge kwaliteit, welke inpasbaar is in deze omgeving.*

*Omtrent inplanting, bouwvolume, bouwdiepte, bezetting en bouwhoogte van het ontwerp stellen zich niet de minste problemen;*

...”

De verwerende partij stelt aldus vast dat:

- de nieuwe woning aansluit op een bestaand woonlint en zich situeert tegenover een omvangrijke woonwijk
- de aanvraag gesitueerd is in sterk aangetast en/of achterhaald agrarisch gebied
- de visie van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden dat het ontwerp een betere plaatselijke aanleg oplevert
- dat de aangevraagde nieuwbouw zowel in zijn concept als materiaalgebruik van hoge kwaliteit getuigt
- dat omtrent inplanting, bouwvolume, bouwdiepte, bezetting en bouwhoogte het ontwerp niet de minste problemen oplevert

Met de verzoekende partij dient te worden vastgesteld dat het argument van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat de dominante verschijningsvorm van de aanvraag en de abstractie van de gangbare stijlen in de omgeving, niet werd ontmoet. Noch de ligging van de aanvraag nabij woonuitbreidingsgebied, noch de aanwezigheid van een omvangrijke woonwijk aldaar zijn van die aard de verenigbaarheid van de schaal van het aangevraagde met het bestaande toestand in de omgeving te kunnen bevestigen.



De vaststelling dat het ontwerp qua bouwvolume en bezetting niet de minste problemen oplevert staat in schril contrast met de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het gebouw al te dominant is voor de omgeving, en overstijgt de loutere stijlformule niet.

Voor zover de verwerende partij naar de visie van het college van burgemeester en schepenen verwijst, dient te worden vastgesteld dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag weigerde en bovendien in de bestreden beslissing daaromtrent slechts in het kader van de toepassing van artikel 4.4.13 VCRO overwoog dat het ontwerp een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt op de bebouwingen in de onmiddellijke omgeving, maar niet overwoog dat de aanvraag zich daarom noodzakelijk met de goede ruimtelijke ordening weet te verenigen.

Het derde middelonderdeel is gegrond.

## **VII. KOSTEN**

De verwerende partij vraagt in haar antwoordnota "*in bijkomende orde en in voorkomend geval*" de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen.

Artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, bepaalt dat de Raad de kosten ten laste legt van de procespartij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 4.8.13, §2 VCRO.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van André MEERT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 juni 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaande woning en het nieuw bouwen van een eengezinswoning op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Bosveld 10 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 0509B, 0509C, 0509D, 0509F, 0509K en 0510C..
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van 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 met toepassing van artikel 4.8.13, §2 VCRO.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 augustus 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH