

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0355
in de zaak met rolnummer 1415/0161/A/6/0180

Verzoekende partij de heer **Lon LOMMAERT**

vertegenwoordigd door advocaat Ciska SERVAIS, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan
3

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt van 21 juni 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van een bestaande woning en het oprichten van een nieuwe woning op een perceel gelegen te 2230 Herselt, Donkstraat 46 met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, nummer 943L.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De behandeling van de zaak wordt met een beschikking van 27 september 2016 toegewezen aan de zesde kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 oktober 2016.

Advocaat Philippe VAN WESEMAEL *loco* advocaat Ciska SERVAIS voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt 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

Op 2 juni 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een eengezinswoning op het perceel te 2230 Herselt, Donkstraat 46.

De verzoekende partij dient op 8 maart 2010 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een bestaande woning en het oprichten van een nieuwe woning”.

Op het perceel bevindt zich een bestaande constructie die door middel van huidige aanvraag zou gesloopt worden. Deze constructie dateert van 1932. Ze heeft een voorgevelbreedte van 16,50 m en een diepte van 5,82 m, met enkele aanbouwstukjes. De totale oppervlakte is 144,74 m² en het volume bedraagt 389,64 m³. De gevelmaterialen bestaan uit rode baksteen en de dakbedekking uit rode pannen. De nokhoogte bedraagt 5,15 m en de kroonlijsthoogte 2,81 m.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 april 2010 tot en met 2 mei 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 22 april 2010 ongunstig:

“ ...

- *tijdens het plaatsbezoek werd vastgesteld dat ons inziens de stabiliteitstechnische kenmerken van de bouwval zeer slecht zijn.*
- *de inplanting van een residentiële woning op ca. 70m van de openbare wegen is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en ter vrijwaring van het agrarisch gebied onaanvaardbaar.*
- *Ten opzichte van vorige aanvraag in 2007 werden wel enkele bouwtechnische werken uitgevoerd aan de dakconstructie. Het is de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling niet bekend of deze werken, die ons inziens bouwvergunningsplichtig waren.*
- *Het architecturaal karakter van de grote nieuwbouwconstructie met twee bouwlagen heeft geen enkele overeenkomst met de bestaande huidige bouwval. De hoogte van de constructie wordt 7,6m ipv de huidige 5,15m.*
- *Het inplantingsplan bij de bouwaanvraag is niet geheel in overeenstemming met de realiteit. de zandweg betreft een met gras begroeid karrenspoor dat in wezen deel uitmaakt van het naastliggende weideperceel, doch waarop een erfdiensbaarheid van doorgang is gevestigd naar het perceel 943L en 943G.*
- *Bijkomend wordt verwezen naar het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling dd. 17-09-2007, kenmerk 44/1241/07.*
- *Tijdens plaatsbezoek werd vastgesteld dat op het perceel 943L grote hoeveelheden kasseien werden gestort.*
- *Gelet op het laaggelegen perceel is ons inziens een watertoets zeker wenselijk*

...

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 29 april 2010 gunstig als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

“ ...

- *Indien er geen aansluiting op de straatriolering mogelijk is, is de aanleg van een individuele waterzuiveringsinstallatie aangewezen.*
- *langs de perceelsranden is het wenselijk dat enkel streekeigen en standplaatsgeschikte boom-of struiksoorten aangeplant worden.*
- *De verhardingen moeten waterdoorlatend zijn en de oppervlakte dient beperkt te blijven.*
- *Van zelfspreken dient wel voldaan te worden aan de bepalingen van het decreet ruimtelijke ordening m.b.t. zonevreemde woningen.*

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 mei 2010 gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 15 juni 2010 ongunstig:

“ ...

- *schaal*

De vroegere woning met de aangebouwde stal was een kleine typische langgevelhoeve, uitgevoerd in rode baksteen met een nokhoogte van 5,15 meter. Achter het hoofdvolume bevond zich een kleine achterbouw (stal en wasplaats). Deze constructie paste zich hierdoor in het open landschap in.

De nieuwe woning is een veel groter volume (meer dan tweemaal zo groot) met een nokhoogte van 7,60 meter.

Hoewel de nieuwe woning een volume heeft kleiner dan 1.000m³, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is het aangevraagde herbouwen en uitbreiden in dit geval stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Door de grotere hoogte zal het gebouw prominenter in het open agrarisch landschap aanwezig zijn, wat niet wenselijk is.

...

Algemene conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet 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.

Hoewel de bestaande woning als vergund geacht en beschouwd kan worden, is dit voorstel tot herbouwen en uitbreiden stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Het architecturale karakter van de woning blijft niet behouden en de nieuwe woning zal visueel een negatieve impact hebben op het open agrarisch gebied.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college verwijst ter motivering naar het gunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en naar het ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college beslist:

“ ...

De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het gewestplan.

Het architecturaal karakter van de te herbouwen constructie wordt niet behouden. Derhalve voldoet de aanvraag niet aan art. 4.4.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De nieuwe residentiële woning, die in niets nog refereert naar de vroegere kleinschalige langgevelhoeve, zal zowel door de hoogte, het materiaalgebruik en vormgeving prominent in het open agrarisch landschap aanwezig zijn en schaadt zo de goede plaatselijke ordening.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 15 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt op 2 augustus 2010 het gunstige standpunt uit het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 september 2010 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 september 2010 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“...

9. Verenigbaarheid met de goed ruimtelijke ordening

1. Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische gebouwen. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op een volwaardig agrarisch bedrijf maar het een residentiële woning betreft.

2. De aanvraag betreft het afbreken van een bestaande woning en het herbouwen van een nieuwe woning, gelegen in agrarisch gebied.

Afdeling 2 “Basisrechten voor zonevrije constructies” van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is van toepassing op de aanvraag.

Artikel 4.4.10.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bepaalt, dat deze afdeling van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies.

- De woning werd opgericht in 1932 en is bijgevolg hoofdzakelijk vergund*
- Op basis van de foto's kan vastgesteld worden dat de woning niet verkrot is: de woning voldoet aan de elementaire eisen inzake stabiliteit. Aan het dak van de*

woning werden in het verleden onderhoudswerken uitgevoerd die niet vergunningsplichtig waren.

De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling merkt op, dat de stabiliteitstechnische kenmerken van de bouwval zeer slecht zijn. Aangezien in 2007 reeds geoordeeld werd dat de woning niet verkrot is (zie weigering d.d. 21.06.2010), dient in navolging van artikel 4.4.10.§1 dit standpunt gehandhaafd te worden. Voormeld artikel bepaalt immers, dat het voldoen aan de voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Art.4.4.13.§1. bepaalt met betrekking tot het herbouwen op dezelfde plaats, dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen 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 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van herbouwen 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 als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

Verder bepaalt artikel 4.4.15 dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

- Het bestaande gebouw heeft een volume van 389,64m³. Volgens het statistisch formulier in het dossier zou de nieuwe woning een volume hebben van 1.092,675m³. Ten onrechte werd bij de berekening van het volume echter blijkbaar de kelder meegerekend, hoewel dit geen woonruimte is. Zonder de kelder zou het gebouw een volume van 720 m³ hebben en wordt bijgevolg de maximaal toelaatbare oppervlakte van 1.000m³ niet overschreden.

Het aantal woongelegenheden blijft behouden, namelijk één woning.

De nieuwe woning wordt opgericht op minstens 75% van de bestaande oppervlakte.

- Er is voldaan aan art.4.4.13.§1 van de Vlaamse Codex.

Artikel 4.4.11. bepaalt verder, dat bij 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. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde of herstelde constructies behouden blijft.

- De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat het architecturaal karakter van de te herbouwen woning niet behouden blijft. De nieuwe residentiële woning zou in niets nog refereren naar de vroegere langgevelhoeve en zou, zowel door de hoogte, het materiaalgebruik en de vormgeving prominent in het open agrarisch landschap aanwezig zijn en zo de goede plaatselijke ordening schaden.
- De bestaande woning heeft een voorgevelbreedte van 16m50 en een diepte van 5m82, met enkele aanbouwtjes. De gevel bestaat uit rood metselwerk en de dakbedekking bestaat uit rode dakpannen. De nokhoogte bedraagt 5m15 en de kroonlijsthoogte 2m81.

De nieuwe woning heeft een voorgevelbreedte van 17m00 en een bouwdiepte van 7m50. De gevels worden gepland in stobalen en de afwerking bestaat uit witte traskalkbepleistering. De daken worden afgewerkt met baksteenrode Boomse pannen. De nokhoogte bedraagt 7m60 en kroonlijsthoogte 7m60.

- *Op basis van het voorgaande, kan gesteld worden, dat door de volumetoename en het veranderen van kroonlijst- en nokhoogte het karakter van de bestaande woning niet helemaal bewaard blijft. Toch zijn er een groot aantal elementen die de nieuwe woning een landelijk karakter geven: het grondplan (17m00 op 7m50) verwijst naar de langgevelhoeve, er zijn geen dakkapellen, er wordt een schuin dak gepland, er worden geen grote raamoppervlakten voorzien,....).*

De gemeente bracht een gunstig advies uit over de aanvraag en dit standpunt werd in graad van beroep bevestigd.

Conclusie:

Op basis van voorgaande dient geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot zonevreemde woningen. De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

3. Betreffend perceel grenst niet rechtstreeks aan de Donkstraat. De beschrijvende nota (bijgevoegd bij de bouw aanvraag), vermeldt dat de woning via een erfdienstbare weg toegang heeft tot de Donkstraat. Deze weg maakt deel uit van perceel 942 en is eigendom van dhr..., buurman, wonend op perceel 929L.

Erfdienstbaarheden zijn een burgerrechtelijke aangelegenheid en worden niet behandeld bij vergunningsaanvragen. Wel kan opgemerkt worden dat de bestemming niet gewijzigd wordt: het blijft een eengezinswoning. Er vindt dus geen verzwaring van de erfdienstbaarheid plaats.

4. Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharderen van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een regenwaterput van 10.000 liter en een kokosveld van 6m².

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming, maar wel met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard. Er dient te worden voldaan aan de opmerkingen in het advies van 29 april 2010 van het Agentschap voor Natuur en Bos van de Vlaamse Overheid.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt en de gemeente Herstelt, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, stellen op 17 november 2010 een vordering tot vernietiging van deze beslissing in bij de Raad.

In het arrest van 13 mei 2014 met nummer A/2014/0361 vernietigt de Raad de bestreden beslissing en beveelt de verwerende partij om binnen een termijn van drie maanden een nieuwe beslissing te nemen over het ingestelde administratieve beroep. De Raad motiveert onder meer:

“ ...

4.

Bij de beoordeling van de vraag of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructie behouden blijft, vereist artikel 4.4.11 VCRO een strengere motiveringsplicht in hoofde van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Bedoelde motiveringsplicht zal overigens nog stringenter zijn wanneer, zoals in de voorliggende zaak, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel zijn dat het architecturaal karakter van de herbouwde constructie niet behouden blijft.

5.

Uit de door de verzoekende partijen bijgebrachte gegevens blijkt onder meer dat de bestaande woning een gelijkvloerse verdieping telt en een zeer beperkte eerste verdieping (met slechts een slaapkamer) terwijl de nieuw op te richten woning een volwaardige eerste verdieping heeft. De bestreden beslissing geeft zelf aan dat de bestaande woning een kroonlijsthoogte heeft van 2m81 en de nieuw op te richten woning een kroonlijsthoogte van 7m60.

De bestreden beslissing erkent de realiteit van een volumetoename, verandering van kroonlijst- en nokhoogte, maar stelt verder dat er “een groot aantal elementen zijn die de nieuwe woning een landelijk karakter geven: het grondplan (17m00 op 7m50) verwijst naar een langgevelhoeve, er zijn geen dakkapellen, er wordt een schuin dak gepland, er worden geen grote raamoppervlakten voorzien,...”).

De verwerende partij heeft zich bij de beantwoording van de vraag of het architecturaal karakter van de bestaande woning behouden bleef, beperkt tot een toetsing aan wat volgens haar het type langgevelhoeve in abstracto impliceert. Dit is evenwel niet in overeenstemming met artikel 4.4.11 VCRO, dat ook een toetsing impliceert aan het karakter van de bestaande woning.

Een dergelijke motivering is volstrekt ontoereikend om te verantwoorden dat het architecturaal karakter van de bestaande woning behouden blijft.

Het middel is gegrond.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 juli 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij adviseert:

“..."

Afdeling 2 “Basisrechten voor zonevreemde constructies” van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is van toepassing op de aanvraag.

...

De laatste zin van artikel 4.4.11 VCRO met betrekking tot het architecturaal karakter werd door het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid opgeheven.

De memorie van toelichting bepaalt hierover het volgende:

...

Er worden geen overgangsregelingen voorzien. Dit wil zeggen dat voormelde wijziging van kracht is vanaf 25 april 2014.

Heden luidt artikel 4.4.11 als volgt:

...

Uit de hierna volgende toetsing van de ruimtelijke ordening blijkt de inpasbaarheid van de woning in de omgeving en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

in het algemeen. Er kan derhalve uit al het voorgaande geconcludeerd worden dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot zonevreemde woningen.

Betreffende perceel grenst niet rechtstreeks aan de Donkstraat. De beschrijvende nota (bijgevoegd bij de bouwaanvraag), vermeldt dat de woning via een erfdienstbare weg toegang heeft tot de Donkstraat. Deze weg maakt deel uit van het perceel 942 en is eigendom van dhr. Sterckx, buurman, wonende op perceel 929L.

Erfdienstbaarheden zijn een burgerrechtelijke aangelegenheid en worden niet behandeld bij vergunningsaanvragen. Wel kan opgemerkt worden dat de bestemming niet gewijzigd wordt: het blijft een eengezinswoning. Er vindt dus geen verzwaring van de erfdienstbaarheid plaats.

Het advies van het agentschap Natuur en Bos dient strikt nageleefd te worden.

...

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is van oordeel dat het architecturaal karakter van de te herbouwen constructie niet behouden wordt. De nieuwe residentiële woning zou in niets nog refereren naar de vroegere langgevelhoeve en zou, zowel door de hoogte, het materiaalgebruik en de vormgeving prominent in het open agrarisch landschap aanwezig zijn en zo de goede plaatselijke ordening schaden.

De bestaande woning heeft een voorgevelbreedte van 16m50 en een diepte van 5m82, met enkele aanbouwtjes. De gevel bestaat uit rood metselwerk en de dakbedekking bestaat uit rode dakpannen. De nokhoogte bedraagt 5m15 en de kroonlijsthoogte 2m81.

De nieuwe woning heeft een voorgevelbreedte van 17m00 en een bouwdiepte van 7m50. De gevels worden gepland in stobalen en de afwerking bestaat uit witte traskalkbepleistering. De daken worden afgewerkt met baksteenrode Boomse pannen. De nokhoogte bedraagt 7m60 en de kroonlijsthoogte 7m60.

De omgeving is een tamelijk onbebouwd, landelijk gebied gekenmerkt door weiden afgewisselde door beboste percelen. Er komen echter op meerdere plaatsen in de omgeving nog eengezinswoningen voor. Het gaat hier om de herbouw van een bestaande eengezinswoning. De nieuwe woning wijkt qua omvang en inplanting niet veel af van de bestaande hoeve. De woning wordt opgetrokken in een hoevestijl, met, streekeigen materialen (witgekalkte gevels, rode dakpannen) en is daarmee inpasbaar in een landelijke omgeving. De langwerpige vorm doet denken aan een langgevelhoeve. Doordat het gebouw beperkt blijft in hoogte en slechts 2 bouwlagen telt, waarvan één deels onder hellend dak en vermits het dak geen overdreven dakkapellen bevat, kan gesteld worden dat de bescheiden schaal van de voormalige woning aangehouden wordt en het gevraagde derhalve aanvaardbaar is op deze plek, vermits het om de vervanging gaat van een bestaande woning.

Op basis van het voorgaande, kan gesteld worden, dat door de volumetoename en het veranderen van de kroonlijst- en nokhoogte het karakter van de bestaande woning niet helemaal bewaard blijft. Toch zijn er een groot aantal elementen die de nieuwe woning een landelijk karakter geven: het grondplan (17m00 op 7m50) verwijst naar de langgevelhoeve, er zijn geen dakkapellen, er wordt een schuin dak gepland, er worden geen grote raamoppervlakten voorzien, ...).

De woning is achterin gelegen t.o.v. de weg. In principe is dit geen ideale ligging. Gelet op het feit echter dat het gaat om de herbouw van een reeds bestaande woning en op het gegeven dat de inplanting geen hinderfactor voor de woningen op de aanpalende percelen vormt qua inkijk of wegname van lichten en zichten, kan deze diepe ligging t.o.v. de weg in dit geval aanvaard worden.

..."

De hoorzitting vindt plaats op 5 augustus 2014. De raadsman van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt deelt mee dat de bestaande woning reeds werd gesloopt.

In een aanvullend verslag van 21 augustus 2014 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nogmaals om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Wat betreft het feit dat de destijds bestaande constructie reeds is afgebroken, stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag tot het herbouwen van een zonevreemde woning op een gewijzigde plaats moet beoordeeld worden of het gaat om een constructie die op het ogenblik van de betrokken vergunningsaanvraag bestaat.

De verwerende partij verklaart het beroep op 11 september 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

11. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met Industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op een volwaardig agrarisch bedrijf maar het een residentiële woning betreft.

De aanvraag betreft het afbreken van een bestaande woning en het herbouwen van een nieuwe woning, gelegen in agrarisch gebied.

Afdeling 2 "Basisrechten voor zonevreemde constructies" van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is van toepassing op de aanvraag.

Artikel 4.4.10.§1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bepaalt, dat deze afdeling van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.

-> De woning werd opgericht in 1932 en is bijgevolg hoofdzakelijk vergund.

-> Op basis van de foto's kan vastgesteld worden dat de woning niet verkrot is: de woning voldoet aan de elementaire eisen inzake stabiliteit. Aan het dak van de woning werden in het verleden onderhoudswerken uitgevoerd die niet vergunningsplichtig waren.

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling merkt op, dat de stabiliteitstechnische kenmerken van de bouwval zeer slecht zijn. Aangezien in 2007 reeds geoordeeld werd dat de woning niet verkrot is (zie weigering d.d. 21.06.2010), dient in navolging van artikel 4.4.10.§1 dit standpunt gehandhaafd te worden. Voormeld artikel bepaalt immers dat het voldoen aan de voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Art. 4.4.13.§1. bepaalt met betrekking tot het herbouwen op dezelfde plaats, dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen 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 woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van herbouwen 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.

Verder bepaalt artikel 4.4.15, dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

-> Het bestaande gebouw heeft een volume van 389,64m³. Volgens het statistisch formulier in het dossier zou de nieuwe woning een volume hebben van 1.092,675m³. Ten onrechte werd bij de berekening van het volume echter blijkbaar de kelder meegerekend, hoewel dit geen woonruimte is. Zonder de kelder zou het gebouw een volume van 720 m³ hebben en wordt bijgevolg de maximaal toelaatbare oppervlakte van 1.000m³ niet overschreden.

Het aantal woonegelegenheden blijft behouden, namelijk één woning.

De nieuwe woning wordt opgericht op minstens 75% van de bestaande oppervlakte.

-> Er is voldaan aan art. 4.4.13.§1. van de Vlaamse Codex.

De laatste zin van artikel 4.4.11 VCRO met betrekking tot het architecturaal karakter werd door het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, opgeheven.

De memorie van toelichting bepaalt hierover het volgende:

...

Er worden geen overgangsregelingen voorzien. Dit wil zeggen dat voormelde wijziging van kracht is vanaf 25 april 2014.

Heden luidt artikel 4.4.11. als volgt:

"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,"

Uit de hierna volgende toetsing van de ruimtelijke ordening blijkt dat de gevraagde woning niet inpasbaar is in de omgeving en derhalve ook niet de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen.

Tijdens de hoorzitting wordt door de advocaat van de gemeente opgemerkt dat de kwestieuze woning ondertussen werd afgebroken en dat er derhalve geen sprake meer is van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde toestand. Dat de woning niet meer bestaat bleek uit bijgebrachte fotodossier.

De verzoekende partij haalt aan:

"Uit de wet volgt dat er sprake moet zijn van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte constructie op basis waarvan zonevreemde rechten kunnen geclaimd worden, Dit wordt eveneens bevestigd door de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, meer bepaald kan bijvoorbeeld in dit geval verwezen worden

naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 14 december 2011 (nr. A/2011/0204) waarin eveneens wordt gesteld dat uit de bepaling in artikel 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.13 VCRO voortvloeit dat een bestaande zonevreemde woning bepaalde rechten genereert. Uw Deputatie moet dan ook vaststellen dat er van een bestaande constructie geen sprake is, hetgeen echter een noodzakelijke voorwaarde is om zonevreemde rechten te claimen."

Art. 4.4.10, VCRO betreffende zonevreemde woningbouw, bepaalt echter:

...

Bovendien luidt het volledige arrest, aangehaald door de verzoekende partij:

"Uit deze bepalingen volgt dat een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats kan herbouwd worden, indien de woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag waarbij het volume niet meer dan 1000 m³ mag bedragen en voor zover het architecturaal karakter van de herbouwde constructie behouden blijft en het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal." (nr. A/2011/0204 van 14 december 2011)

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenende overheid bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft, op een op het ogenblik van deze vergunningsaanvraag bestaande zonevreemde woning. De decreetgever heeft met "bestaande" constructies bedoeld de op het ogenblik van de betrokken vergunningsaanvraag bestaande constructies.

De redenering van de advocaat van de gemeente dat er geen aanspraak meer kan gemaakt worden op de zonevreemde rechten gaat dan ook niet op.

Betreffend perceel grenst niet rechtstreeks aan de Donkstraat. De beschrijvende nota (bijgevoegd bij de bouwaanvraag), vermeldt dat de woning via een erfdienstbare weg toegang heeft tot de Donkstraat. Deze weg maakt deel uit van perceel 942 en is eigendom van dhr. Sterckx, buurman, wonende op perceel 929L.

Erfdienstbaarheden zijn een burgerrechtelijke aangelegenheid en worden niet behandeld bij vergunningsaanvragen. Wel kan opgemerkt worden dat de bestemming niet gewijzigd wordt: het blijft een eengezinswoning. Er vindt dus geen verzwaring van de erfdienstbaarheid plaats.

Het advies van het agentschap Natuur en Bos dient strikt nageleefd te worden.

...

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is van oordeel dat het architecturaal karakter van de te herbouwen constructie niet behouden wordt. De nieuwe residentiële woning zou in niets nog refereren naar de vroegere langgevelhoeve en zou, zowel door de hoogte, het materiaalgebruik en de vormgeving prominent in het open agrarisch landschap aanwezig zijn en zo de goede plaatselijke ordening schaden.

De bestaande woning heeft een voorgevelbreedte van 16m50 en een diepte van 5m82, met enkele aanbouwtjes. De gevel bestaat uit rood metselwerk en de dakbedekking bestaat uit rode dakpannen. De nokhoogte bedraagt 5m15 en de kroonlijsthoogte 2m81.

De nieuwe woning heeft een voorgevelbreedte van 17m00 en een bouwdiepte van 7m50. De gevels worden gepland in stobalen en de afwerking bestaat uit witte traskalkbepleistering. De daken worden afgewerkt met baksteenrode Boomse pannen. De nokhoogte bedraagt 7m60 en de kroonlijsthoogte 7m60.

De omgeving is een tamelijk onbebouwd, landelijk gebied gekenmerkt door weiden afgewisselde door beboste percelen. Er komen echter op verscheidene plaatsen in de omgeving nog eengezinswoningen voor. Het gaat hier om de herbouw van een bestaande eengezinswoning. De woning wordt opgetrokken in een 'hedendaagse' hoevestijl, met streekeigen materialen (witgekalkte gevels, rode dakpannen). De langwerpige vorm doet denken aan een langgevelhoeve.

Anderzijds beschikt het huidige gebouw over 2 bouwlagen waar de oorspronkelijke hoeve er maar één telt, Hoewel het voorkomen van de woning de kenmerken van een hoeve heeft, stemt de schaal van de nieuwbouw niet overeen met de oorspronkelijke hoeve. De omgeving is zeer open. In de buurt komen maar zeer weinig woningen voor. Deze hebben, op een paar uitzonderingen na, slechts bouwlaag en hellend dak en sluiten qua schaal aan op de bestaande hoeve. De nieuwe woning heeft een nokhoogte van 7,60m wat een verhoging inhoudt van de nok van ongeveer 2,6m t.o.v. de oorspronkelijke hoeve,

Op basis van het voorgaande, kan gesteld worden, dat door de volumetoename en het veranderen van de kroonlijst- en nokhoogte het karakter van de bestaande woning niet bewaard blijft, ondanks de elementen die het gebouw een hoeve-achtig karakter geven.

De woning is achterin gelegen t.o.v. de weg. Dit is allesbehalve een ideale ligging. De woning wordt ontsloten langs een zandweg over een 60-tal meters wat niet wenselijk is. Het feit dat het gaat om een herbouw doet geen afbreuk aan de ongelukkige inplanting van de woning. Deze inplanting is zeer atypisch voor de omgeving waar de weinige woningen zich aan straatzijde bevinden. Met deze aanvraag wordt de versnippering van het onbebouwde agrarische landschap in de hand gewerkt en de geïsoleerde ligging van de woning bestendigd. Er wordt geoordeeld dat met deze inplanting de goede ruimtelijke ordening van het gebied geschonden wordt en derhalve kan de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komen.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij werpt de schending op van artikel 4.3.1, 1°, b VCRO, artikel 4.4.11 en 4.4.13 VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat uit de bestreden beslissing onvoldoende blijkt waarom het aangevraagde onverenigbaar zou zijn met een goede ruimtelijke ordening in de bestaande omgeving en waarom het gunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat punt niet werd gevolgd.

In een eerste onderdeel bekritiseert de verzoekende partij de motivering van de verwerende partij over de verhoging van de nokhoogte en het aantal bouwlagen dat niet in de omgeving zou passen. Volgens de verzoekende partij verwijst de verwerende partij nog naar de oude bewoordingen van artikel 4.4.11 VCRO waarbij de focus werd gelegd op de toetsing aan het architecturaal karakter van de bestaande woning. De toetsing aan het architecturaal karakter is volgens de verzoekende partij evenwel zonder overgangsbepaling opgeheven waarbij zij verwijst naar de memorie van toelichting bij het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, en naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij stelt dat het dak is opgetrokken om te voldoen aan de hedendaagse woonnormen, waarbij de hoogte deels wordt gecompenseerd door een nieuwe dakoversteek. In het materiaal en het uitzicht is wel degelijk rekening gehouden met het historisch en architecturaal karakter van de bestaande langgevelhoeve. Dit wordt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook bevestigd in zijn verslag. De herbouwde woning sluit volgens de verzoekende partij dus wel degelijk aan bij de typologie van de bestaande woning, zodat het aangevraagde ook voldoet aan het “oude” artikel 4.4.11 VCRO.

Bovendien is de woning volgens de verzoekende partij ook qua typologie en omvang in overeenstemming met de bebouwing die in de omgeving voorkomt. Ze verwijst hierbij naar een lijst met woningen binnen een straal van 200 meter die eveneens twee bouwlagen hebben en waar de bebouwde oppervlakte gelijkaardig of groter is. De naastgelegen woning heeft volgens de verzoekende partij een nokhoogte van 8,10 meter en heeft twee bouwlagen. De verzoekende partij besluit dat de motivering van de verwerende partij op dit punt dan ook foutief is, zodat zich de vraag gesteld kan worden of de verwerende partij überhaupt wel een zorgvuldige studie van de directe omgeving heeft uitgevoerd.

In een tweede onderdeel bekritiseert de verwerende partij het weigeringsmotief over de achtergelegen ligging van de bouwplaats ten opzichte van de Donkstraat. De verzoekende partij wijst er op dat het gaat om een herbouw op exact dezelfde locatie die wordt ontsloten door een bestaande, en door de rechtbank van eerste aanleg bevestigde, recht van uitweg. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgens de verzoekende partij dan ook terecht gemotiveerd dat het gaat om de herbouw van een reeds bestaande woning, waarbij de inplanting geen hinderfactor vormt voor de aanpalende woningen qua inkijk en wegname van licht en zicht.

De dieper gelegen inplanting is volgens de verzoekende partij bovendien niet atypisch voor de omgeving, waarbij zij verwijst naar een fotoreportage van verschillende woningen in de omgeving die eveneens achterliggend zijn ingeplant. Het doet eveneens geen afbreuk aan het agrarisch karakter van het gebied, aangezien het gaat om het vervangen van een bestaande eengezinswoning. De vertuining van de omliggende percelen werd bovendien al in de hand gewerkt door de onmiddellijke nabuur.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij niet uiteen zet in welke mate artikel 4.4.13 VCRO zou geschonden zijn, zodat de opgeworpen schending ervan onontvankelijk is.

De verwerende partij stelt verder dat de schrapping van de toets aan het architecturaal karakter niets verandert aan de verplichting om een aanvraag tot herbouw van een zonevreemde woning te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening moet worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij is bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, heeft die correct beoordeeld en is op grond daarvan in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing gekomen.

Volgens de verwerende partij heeft zij niet ontkend dat de gevraagde woning bepaalde typische kenmerken heeft van een langgevelhoeve. De schaal van de gevraagde woning valt echter niet in te passen in de omgeving, die veelal bestaat uit eengezinswoningen met één bouwlaag en een hellend dak. Deze vaststelling is volgens haar niet kennelijk onredelijk aangezien ook de verwerende partij en het college van burgemeester en schepenen de mening delen van de verwerende partij dat de woning door haar hoogte te prominent aanwezig is in het open agrarische landschap. De opsomming van de woningen met een grotere grondoppervlakte is weinig relevant omdat deze woningen niet het voorwerp van de discussie uitmaken en met uitzondering van de woningen met huisnummer 45 en 42 niet behoren tot de relevante omgeving.

Wat het aantal bouwlagen betreft, stelt de verwerende partij dat de bestaande woning bestond uit één bouwlaag en een zadeldak, terwijl de nieuwe woning bestaat uit twee bouwlagen en een kruipzolder. Bovendien is ook de nokhoogte (7,60m ten opzichte van 5,15m) verschillend. Zowel de naastgelegen woning als de woning nummer 45 bestaan uit één bouwlaag en een zadeldak. De woningen nummers 40 en 38 liggen op circa 200 tot 400 meter en kunnen niet worden beschouwd als de relevante bestaande omgeving.

De overige woningen liggen ook allemaal onmiddellijk of veel dichterbij de Donkstraat, zodat de stelling dat het landschap sterk versnipperd zou zijn, volgens de verwerende partij geen steek houdt. De ligging, in combinatie met de hoogte van het gebouw, doet volgens haar dan ook afbreuk aan het achterliggende groene landschap en werkt versnippering in de hand. Het feit dat het gaat om herbouw, doet aan de ongelukkige inplanting van de woning geen afbreuk. Ook bij herbouw moet immers worden gekeken naar de inpasbaarheid in de goede ruimtelijke ordening, waarbij de inplantingsplaats van de te herbouwen woning in de omgeving in rekening moet worden genomen.

De verwerende partij stelt dat de zij op zorgvuldige en redelijke wijze het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt, dat overigens ook het landelijke karakter van de omgeving en de ongelukkige inplantingsplaats erkent.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij wel degelijk aantoont in welke mate artikel 4.4.13 VCRO geschonden wordt. Stedenbouwkundige vergunningsaanvragen met als voorwerp “herbouwen op dezelfde plaats” kunnen maar worden vergund voor zover de aanvraag ook verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, zoals voorzien in artikel 4.4.11 VCRO. Artikel 4.4.11 en 4.4.13 VCRO moeten volgens de verzoekende partij dan ook worden samengelezen, reden waarom zij de beide artikelen geschonden acht. Mocht de Raad toch vaststellen dat de schending van het voormelde artikel 4.4.13 VCRO onontvankelijk zou zijn, dan wenst de verzoekende partij te benadrukken dat de ingeroepen schending van de artikelen 4.3.1, 1°, b), 4.4.11 en 4.7.23, §1 VCRO wel degelijk ontvankelijk is.

Ten gronde wijst de verzoekende partij er nog op dat de verwerende partij zelf aangeeft dat de nieuwe woning bepaalde typische kenmerken heeft van een langgevelhoeve, maar toch stelt dat het aangevraagde project niet in overeenstemming is met de omgeving, totaal in tegenstrijd met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De foto's die worden gevoegd bij het verzoekschrift, tonen volgens de verzoekende partij bovendien aan dat de omgeving

gekenmerkt wordt door woningen met twee bouwlagen, waarbij de woningen met huisnummer 38 en 40 wel degelijk deel uitmaken van de relevante omgeving. De verwerende partij erkent volgens de verzoekende partij zelf dat er in de omgeving zeer weinig woningen voorkomen, zodat de weinige woningen in de buurt wél degelijk tot de relevante omgeving behoren.

Voor zover de verwerende partij in haar antwoordnota nog wijst op een arrest van de Raad om aan te tonen dat het aangevraagde zorgt voor een versnippering van het agrarisch landschap, wijst de verzoekende partij er nog op dat de feitelijke inplantingsomstandigheden in het huidige dossier volledig verschillend zijn. De woning is effectief ingesloten gelegen, maar ligt aan een recht van uitweg en een voldoende uitgeruste weg, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terecht stelt. De verwerende partij gaat volgens de verzoekende partij niet in op de kritiek die zij uitlet over de beweerde aantasting van het agrarisch landschap, zoals geponeerd in de bestreden beslissing.

De verwerende partij rept volgens de verzoekende partij tot slot met geen woord over het feit dat de gemeentelijke diensten van de gemeente Herselt adviseerden om de procedure stop te zetten omdat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de wetgeving over zonevrije constructies.

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

Artikel 4.4.13 VCRO bepaalt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevrije woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal, het bouwvolume beperkt wordt tot 1000m³ en de woning niet gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, parkgebieden uitgezonderd, of een recreatiegebied.

Artikel 4.4.11 VCRO, zoals gewijzigd met het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de regeling betreffende de basisrechten voor zonevrije constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. De vereiste dat in het bijzonder getoetst moet worden “of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft” is met het voormelde decreet geschrapt.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO wordt vervolgens bepaald hoe de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, met name:

“ ...

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;
...”

Deze bepaling verplicht 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.

1.2

Als orgaan van actief bestuur is de verwerende partij niet verplicht te antwoorden op alle argumenten die in het kader van het administratief beroepsdossier naar voor gebracht worden. Het volstaat dat zij aangeeft op welke motieven zij haar beslissing steunt. Deze motieven moeten deugdelijk zijn en moeten steunen op een juiste feitenvinding.

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 wettigheidscontrole is hij wel 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.

1.3

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt daarenboven aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Wanneer het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op bepaalde punten andersluidend is, moet de bestreden beslissing op die punten dus des te zorgvuldiger te worden gemotiveerd.

2.

2.1

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht de aanvraag in zijn verslag verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Doordat de nieuwe woning beperkt blijft in hoogte en slechts twee bouwlagen telt, is de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel dat de bescheiden schaal van de voormalige woning aangehouden wordt en het aangevraagde aanvaardbaar is op de betrokken plek.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar erkent dat de achtergelegen ligging van de woning ten opzichte van de Donkstraat niet ideaal is, maar acht de diepere ligging aanvaardbaar omdat het gaat om de herbouw van een reeds bestaande woning en de inplanting geen hinderfactor vormt voor de woningen op de aanpalende percelen.

2.2

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag onverenigbaar acht met een goede ruimtelijke ordening op grond van de volgende motieven:

- De schaal van de nieuwbouw stemt niet overeen met de oorspronkelijke hoeve en met de woningen in de omgeving, op een paar uitzonderingen na. Door de volumetoename en het veranderen van de kroonlijst- en nokhoogte blijft het karakter van de bestaande woning niet bewaard, ondanks de elementen die het gebouw een hoeve-achtig karakter geven.
- Hoewel het een herbouw van een bestaande woning betreft, is de achtergelegen inplanting ervan zeer atypisch voor de omgeving waar de weinige woningen zich aan de straatzijde bevinden. Met de aanvraag wordt de versnippering van het onbebouwde agrarische landschap in de hand gewerkt en de geïsoleerde ligging van de woning bestendig.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

2.3

In een eerste onderdeel bekritiseert de verzoekende partij het eerste weigeringsmotief. De verwerende partij zou verwijzen naar de oude bewoordingen van artikel 4.1.11 VCRO. Bovendien sluit de aangevraagde herbouw volgens haar wel degelijk aan bij de typologie die voorkomt in de omgeving en stemt de nokhoogte en het aantal bouwlagen wel degelijk overeen met de woningen in de relevante omgeving.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat zij er in de bestreden beslissing uitdrukkelijk op wijst dat de laatste zin van artikel 4.4.11 VCRO met betrekking tot het architecturaal karakter door het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, werd opgeheven. De schrapping van deze laatste zin neemt echter niet weg dat de verwerende partij het aangevraagde conform artikel 4.4.11 VCRO en artikel 4.3.1, §1 VCRO moet toetsen aan de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij rekening dient te houden met de bestaande omgeving en de relevant geachte criteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, waaronder de visueel-vormelijke elementen en de schaal van het aangevraagde. Het is dan ook geenszins onredelijk dat de verwerende partij in haar beoordeling de inpasbaarheid van de gevraagde herbouw in de omgeving afweegt ten opzichte van de bestaande, te herbouwen woning.

De verzoekende partij toont in haar uiteenzetting niet voldoende concreet aan dat de verwerende partij de inpasbaarheid van de gevraagde nieuwe woning in de bestaande omgeving op kennelijk onzorgvuldige en onredelijke wijze zou hebben beoordeeld. Uit de plannen blijkt dat de bestaande, te herbouwen woning bestaat uit één bouwlaag en een zolder onder hellend dak met een nokhoogte van 5,15 meter, terwijl de nieuwe woning bestaat uit twee bouwlagen en een kruipzolder met een nokhoogte van 7,60 meter, waarbij de tweede bouwlaag deels en de kruipzolder volledig gelegen zijn onder hellend dak.

Uit de fotoreportage die de verzoekende partij toevoegt, blijkt dat de omgeving van het bouwperceel wordt gekenmerkt door een open karakter met weinig bebouwing en dat er enkele woningen voorkomen bestaande uit één bouwlaag en hellend dak. Enkel de reeds verder gelegen woning met huisnummer 38 bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak. De verwerende partij kon in alle redelijkheid oordelen dat de nieuwe woning, ook al refereert ze naar de typische langgevelhoeve die voorkomt in de omgeving, qua schaal niet overeenstemt met de oorspronkelijke woning en de bestaande woningen in de omgeving. Ze weerlegt hierbij in haar

beoordeling op dit punt ook op voldoende concrete en zorgvuldige wijze het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat overigens niet concreet refereert naar de schaal van de omliggende woningen maar in louter algemene termen stelt dat het aangevraagde inpasbaar is in de landelijke omgeving. Dat de aan het bouwperceel palende woning nummer 42 mogelijks een hogere nokhoogte zou hebben, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. Uit de fotoreportage blijkt dat deze woning niet dezelfde omvang heeft als te herbouwen woning. Uit het administratief dossier en de fotoreportage van de verzoekende partij blijkt niet dat de verwerende partij zich op foutieve gegevens over de omgeving zou hebben gebaseerd of deze gegevens op een onzorgvuldige en onredelijke wijze zou hebben beoordeeld.

2.4

Voor zover de verzoekende partij nog de schending van artikel 4.4.13 VCRO inroept, moet samen met de verwerende partij worden vastgesteld dat de verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift niet concreet uiteenzet in welke mate de bestreden beslissing dit artikel zou schenden.

3.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij in alle redelijkheid kon oordelen dat de aangevraagde herbouw qua schaal niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Het eerste weigeringsmotief volstaat om de bestreden weigering van de stedenbouwkundige vergunning te dragen.

De kritiek die de verzoekende partij uit op de motivering in de bestreden beslissing over de achtergelegen inplanting van de woning, betreft kritiek op een overtollig weigeringsmotief. Deze kritiek kan, ongeacht de gegrondheid ervan, niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 november 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO