

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0335 van 2 juni 2015
in de zaak 1011/0388/A/8/0328

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

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

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 december 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van ■■■■■ (de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 9 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning na afbraak bestaande woning en bouwen van een garage/berging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 29 april 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning na afbraak bestaande woning en bouwen van een garage/berging”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in 50 m woongebied met landelijk karakter met achterliggend agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. De toegangsweg naar de bestaande woning behoort wel tot de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling nr. [REDACTED], van 2 december 1993, die gewijzigd werd op 3 juni 2002 ([REDACTED]) en 21 december 2009 ([REDACTED]).

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 mei 2010 tot en met 17 juni 2010, wordt geen bezwaarschrift ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 19 mei 2010 een gunstig advies uit:

“... ”

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

Gezien de bestaande toestand en de locale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek: onder die voorwaarden is de aanvraag aanvaardbaar.

“... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 19 juli 2010 het volgende gunstig advies:

“ ...

Conform artikel 4.4.11 van de Vlaamse Codex kan een vergunning worden verleend op voorwaarde dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet schaadt. Overwegende dat de aanvraag het slopen van een bestaande woning met garage/bergplaats en het bouwen van een nieuwe eengezinswoning met garage/bergplaats betreft;

Overwegende dat de nieuwe woning voor minimum 75% wordt ingeplant op de plaats van de bestaande woning;

Overwegende dat de nieuwe woning qua verschijningsvorm aansluit bij de bestaande bebouwing;

Overwegende dat de ruimtelijke impact miniem is en er wordt voldaan aan de volumenormenten;

Overwegende dat de te slopen en de nieuw op te bouwen garage/bergplaats hetzelfde volume omvatten;

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend;

Gelet op het gunstig advies van het departement Landbouw en Visserij dd. 19/05/2010;

Bijgevolg dient geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 3 augustus 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Gelet op de strijdigheid met de bepalingen van het bovenvermeld gewestplan voor wat betreft het herbouwen van de woning en de berging;

Gelet op art. 4.4.13. §1. en art. 4.4.17 van de VCRO;

Overwegende dat het hier gaat om vergunde gebouwen, welke zich in een nog bouwfysisch goede toestand bevinden;

Gelet op het gunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, waarin wordt gesteld dat geen landbouwbelangen worden geschaad;

Overwegende dat voldaan is aan de volume- en de oppervlaktenormen en aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en dat tevens geen bezwaren werden geuit n.a.v. het O.O.;

Gelet echter op het feit dat het architecturaal karakter van de bestaande woning niet behouden blijft en het voorstel aldus vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet kan aanvaard worden;

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 9 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager omwille van het bindend ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 11 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 november 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Een gedeelte van de woning bevindt zich in het agrarisch gebied.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet evenwel in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevreemde gebouwen. Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:

“Art. 4.4.10. §1. 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.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg. ...”

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

“Art. 4.4.13. §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 wooneenheden 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.

§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.”

“Artikel 4.4.15. Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000m³ en op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.”

“Art. 4.4.17, §1 De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.”

De voorgestelde werken vallen binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepalingen. Het gaat om een vergund geachte woning en berging, niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied, het volume na herbouw blijft beperkt tot 1000m³ voor de woning, de bestaande gebouwen zijn nog voldoende stabiel om niet als verkrot te moeten beschouwd worden.

Wat betreft het behouden blijven van het architecturaal karakter van de herbouwde constructie dient gesteld dat de te slopen woning bescheiden is qua volume en bestaat uit 1 bouwlaag onder zadeldak en een aanbouw van 1 bouwlaag onder deels hellend lessenaarsdak deels plat dak. Het nieuwbouwproject voorziet in een moderne woning van 2 bouwlagen onder lessenaarsdak. Om te beslissen of het gevraagde het architecturaal karakter voldoende behoudt mag niet enkel naar deze woning gekeken worden. Zij kan bezwaarlijk als enige leidraad gehanteerd worden voor de vorm van de nieuwe woning. Er moet ruimer gekeken worden, naar de omgeving, die mee gekenmerkt wordt door een lang landelijk woonlint, wat in de geest ligt van de door de decreetgever door de tijd doorgevoerde versoepelingen op dit punt.

De huidige woning heeft een eerder beperkte historische en architecturale waarde, die niet van die aard is dat ze om bestendiging vraagt. De aanvraag voorziet in het herbouwen van een woning met een modern voorkomen. Het ontwerp houdt een hedendaagse en waardevolle architectuur in die inpasbaar is in de omgeving. De omgeving bestaat uit een typische lintbebouwing waarbij de authenticiteit van de bebouwing verloren is en die niet als homogeen kan gekenmerkt worden.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde herbouw brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang. Het ontwerp zal langs deze weg, ruimtelijk aansluitend bij het bebouwd lint in woonzone, de goede plaatselijke aanleg niet verstoren, wel integendeel: dit nieuwe element zal de ruimtelijke kwaliteit versterken.

2.6 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Na de hoorzitting van 9 november 2010 beslist de verwerende partij op 25 november 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing, identiek aan bovenvermeld verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

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 VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “art. 4.4.11 VCRO en art. 4.3.1 § 1, eerste lid, 10 VCRO, van de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”.

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

2. Met de bestreden beslissing werd de aanvraag van mevrouw █████ stekkende tot het bouwen van een woning na afbraak bestaande woning en bouwen van een garage/berging op het terrein gelegen te █████, ten kadaster gekend onder █████ ingewilligd.

De eigendom, waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, is volgens de planologische bepalingen van het bij K.B. van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren gelegen in een 50 m woongebied met landelijk karakter met achterliggend agrarisch gebied.

Achter █████, dat indertijd beperkt was tot het 50 m woongebied met landelijk karakter, bevond zich een zonevreemde woning binnen het agrarisch gebied, welke in functie van de realisatie van de nieuwe woning vooraan op lot 1 diende te worden afgebroken. De zonevreemde woning werd echter tot op heden niet afgebroken.

Overeenkomstig art. 11.4.1 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in ruime zin, waar er behoudens bijzondere bepalingen de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid, voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven toelaatbaar zijn.

De bestreden vergunning werd verleend in toepassing van art. 4.4.13 § 1 VCRO, zijnde het herbouwen op dezelfde plaats (minstens drie kwart van de bestaande woonoppervlakte).

3. Het gaat derhalve om een zonevreemde woning.

Art. 4.4.11 VCRO bepaalt dat bij afgifte van een vergunning op grond van de afdeling 2 "basisrechten voor zonevreemde constructies" de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in art. 4.3.1 § 1, eerste lid, 10, onverkort geldt.

"Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft" (laatste lid).

Een vergunning kan worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 § 1, 10 VCRO).

4. De bestaande woning heeft een grondplan van 9,56 m op 12,73 m, met een uitbouw in de rechterzij gevel van 1,30 m op 3,40 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 4,60 m en het hoofdvolume (diepte 8,05 m) is afgewerkt met een zadeldak met nokhoogte van 8,63 m. Het bijvolume is deels 4,40 m, deels 2,95 m hoog onder plat dak. De uitbouw rechts heeft een kroonlijst van 3,44 m met een plat dak. De berging situeert zich links van de woning en heeft een oppervlakte van 9,30 m op 6,55 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,90 m. Het gebouw wordt afgewerkt met een lessenaarsdak.

De nieuwe woning wordt ingeplant op circa 45 m van de rooilijn en op 8 m van de perceelsgrens met lot 3. De woning wordt opgericht op minstens 75 % van de oppervlakte van de bestaande woning. De maximale gevelbreedte bedraagt 17 m en de bouwdiepte 14,20 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,90 m en het gebouw wordt afgewerkt met een lessenaarsdak afhellend tot een hoogte van 4,50 m. Het totaal volume bedraagt 929 m³. Het gebouw wordt uitgevoerd in rood-bruine gevelsteen en een dakbedekking in donkergrijze zink. De berging wordt gesloopt en op dezelfde plaats en met dezelfde metingen heropgericht. Enkel worden in de gevels bijkomende raam- en deuropeningen voorzien.

De oorspronkelijke woning wordt volledig gesloopt. Het architecturaal karakter van de bestaande woning wordt totaal verlaten. Nergens zijn er overeenkomsten vast te stellen met het karakter van de bestaande constructie.

De te slopen woning bestaat uit één bouwlaag onder zadeldak en een aanbouw van één bouwlaag onder deels hellend lessenaarsdak deels plat dak.

De nieuwbouw voorziet in een moderne woning van twee bouwlagen onder lessenaarsdak.

Er kan niet ernstig worden betwist dat het "karakter" en de "verschijningsvorm" van de bestaande woning en dus de typologie van de bestaande woning op essentiële punten worden gewijzigd, zodat er geen sprake meer is van het behoud van het architecturaal karakter van de bestaande woning.

Het is duidelijk de bedoeling geweest te voorkomen dat bestaande zonevreemde constructies zouden moeten plaats maken voor residentiële woningen, die geen enkele relatie hebben met het bestemmingsgebied waarvan zij nochtans deel uitmaken.

5. In het bestreden besluit wordt ten onrechte voorgehouden dat "om te beslissen of het gevraagde het architecturaal karakter voldoende behoudt mag niet enkel naar deze woning gekeken worden. Zij kan bezwaarlijk als enige leidraad gehanteerd worden onder de vorm van een nieuwe woning. Er moet ruimer gekeken worden, naar de omgeving, die mee gekenmerkt wordt door een landelijk woonlint, wat in de geest ligt van de door de decreetgever door de tijd doorgevoerde versoepelingen op dit punt."

Dergelijke overweging miskent duidelijk de bepaling van art. 4.4.11 VCRO, waarin duidelijk wordt aangegeven dat het behoud van het architecturaal karakter slaat op "de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies"(eigen onderlijning).

De eigenheid van de bestaande woning en bijgebouwen dient aldus te worden behouden, hetgeen in casu niet het geval is.

Bovendien wordt in het bestreden besluit ten onrechte verwezen naar "een landelijke woonlint" zonder rekening mee te houden dat de bestaande woning en de nieuwbouw zich situeren in een agrarisch gebied, welke aansluit op een 50 m woongebied met landelijk karakter.

6. Het komt aan de vergunningverlenende overheid om elke aanvraag aan de relevante en van toepassing zijnde bepalingen te toetsten en te motiveren waarom de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend dan wel dient te worden afgewezen.

Behoudens de stelling dat "er ruimer (moet) gekeken worden naar de omgeving", worden in de bestreden beslissing geen concrete elementen aangehaald op grond waarvan zou kunnen gesteld worden dat het architecturaal karakter wel behouden blijft.

Het bestreden besluit voldoet dan ook niet aan de in het middel ingeroepen bepalingen en beginselen.

7. Het middel is dan ook volkomen gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

In zijn enig middel stelt verzoeker dat de nieuwe woning het architecturaal karakter van de bestaande, te slopen woning niet overneemt, minstens dat de deputatie niet genoeg motiveert waarom zij tot een afdoende behoud van het architecturaal karakter besluit.

Op het punt van het behoud van architecturaal karakter wordt uitgebreid ingegaan in de bestreden beslissing:

"Wat betreft het behouden blijven van het architecturaal karakter van de herbouwde constructie dient gesteld dat de te slopen woning bescheiden is qua volume en bestaat uit 1 bouwlaag onder zadeldak en een aanbouw van 1 bouwlaag onder deels hellend lessenaarsdak deels plat dak. Het nieuwbouwproject voorziet in een moderne woning van 2 bouwlagen onder lessenaarsdak. Om te beslissen of het gevraagde het architecturaal karakter voldoende behoudt mag niet enkel naar deze woning gekeken worden. Zij kan bezwaarlijk als enige leidraad gehanteerd worden voor de vorm van de nieuwe woning.

Er moet ruimer gekeken worden, naar de omgeving, die mee gekenmerkt wordt door een lang landelijk woonlint, wat in de geest ligt van de door de decreetgever door de tijd doorgevoerde versoepelingen op dit punt.

De huidige woning heeft een eerder beperkte historische en architecturale waarde, die niet van die aard is dat ze om bestendinging vraagt. De aanvraag voorziet in het herbouwen van een woning met een modern voorkomen. Het ontwerp houdt een hedendaagse en waardevolle architectuur in die inpasbaar is in de omgeving. De omgeving bestaat uit een typische lintbebouwing waarbij de authenticiteit van de bebouwing verloren is en die niet als homogeen kan gekenmerkt worden.”

De deputatie is aldus van mening dat de bestaande woning weinig architecturale waarde heeft, zodat er eerder dient gekeken te worden naar de in de omgeving bestaande bebouwing. De nieuwe woning zal goed in het bestaande woonlint passen.

Daarnaast volgt de deputatie de redenering van de aanvrager dat het nieuw ontwerp toch afdoende de verschijningsvorm van de bestaande woning overneemt:

“Appellant stelt dat het college een gunstig advies heeft gegeven, dat de woning qua verschijningsvorm aansluit bij de bestaande bebouwing.

Appellant somt in zijn beroepschrift de gelijkenissen tussen de bestaande en de nieuwe woning op: de kleur van de gevelsteen en dakbedekking, het aantal bouwlagen,...In het ontwerp werd getracht het karakter van de bestaande woning in de nieuwe woning te kunnen herkennen.”

De deputatie verwijst in haar motivering tevens naar de bedoeling van de decreetgever.

Deze vindt men terug in de parlementaire stukken (Stuk 2011 (2008-2009) – Nr. 1, p.):

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

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

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

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

Hieruit blijkt duidelijk dat het gabariet, de materialen, de dakvorm, enz. van de bestaande woning niet dienen overgenomen te worden. Een enige absolute vereiste blijkt het behoud van de typologie te zijn.

In casu is de bestaande woning een residentiële eengezinswoning. Ook na herbouw blijft de woning een residentiële eengezinswoning, zij het dat deze een modern ontwerp krijgt. Dit modern ontwerp is volgens de deputatie een waardevol architecturaal ontwerp, zodat dit kan worden toegelaten.

Ook strijdt de nieuw op te richten eengezinswoning geenszins met de typologie van de bestaande bebouwing in de directe en verdere omgeving. Hier zijn steeds alleenstaande residentiële eengezinswoningen met een gelijkaardig volume terug te vinden.

Bovendien kan nog worden opgemerkt dat de betreffende woning in tweede bouworde wordt ingeplant, bereikbaar via een smalle toegangsweg, en omgeven door groen. Zij zal aldus zo goed als niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

De deputatie hield terecht rekening met deze feitelijk bestaande toestand ter plaatse:

Kwestieus perceel heeft een straatbreedte van 54m, op 46m van de rooilijn verbreedt het terrein tot ongeveer 69m. De diepte gemeten langs de linker perceelsgrens bedraagt ongeveer 84m. Links bevindt zich een erfdienstbaarheid van doorgang van 4,67m naar de naast- en achtergelegen weilanden.

De strook gelegen in het woongebied werd verkaveld in 3 loten, waarvan 2 loten bestemd voor de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning en een derde lot als toegangsweg naar de bestaande woning gelegen achter de lintbebouwing.

De bestreden beslissing is aldus regelmatig en afdoende gemotiveerd, aangezien de deputatie de ruimtelijke motieven weergeeft waarop zij haar beslissing steunt.

Het enig middel is niet gegrond.

...

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“...

In tegenstelling met hetgeen in de antwoordnota van verwerende partij wordt voorgehouden is het behoud “van een residentiële ééngezinswoning” niet afdoende om te voldoen aan de in art. 4.4.11 VCRO gestelde voorwaarde van het behoud van het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies.

In de redenering van verwerende partij zou in een zonevreemd gebied dan ook alles kunnen wanneer het maar gaat om een ééngezinswoning zoals voorheen in de bestaande toestand.

Met de verwijzing naar de parlementaire werken stelt verwerende partij zelf dat de “oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies herkenbaar dient te blijven”. Waar de te slopen woning bestaat uit één bouwlaag onder zadeldak voorziet de nieuwbouw in een moderne woning van twee bouwlagen onder een lessenaarsdak. Nergens zijn er nog overeenkomsten vast te stellen met het karakter van de bestaande constructie.

De bestreden beslissing in verleende vergunning is derhalve in strijd met de in het middel ingeroepen bepalingen.

5. Verwerende partij stelt dat de beslissing regelmatig en afdoende gemotiveerd is “aangezien de Deputatie de ruimtelijke motieven weergeeft waarop zij haar beslissing steunt”.

Verzoekende partij toont in eerste instantie aan dat verwerende partij in de bestreden beslissingen een onjuiste toepassing maakt van de ingeroepen decreetsbepalingen.

Behoudens de stelling dat “er ruimer (moet) gekeken worden naar de omgeving” worden in de bestreden beslissing bovendien geen concrete elementen aangehaald op grond waarvan zou kunnen gesteld worden dat het architecturaal karakter wel behouden blijft.

De overwegingen van de bestreden beslissing zijn dan ook geenszins afdoende om te voldoen aan de motiveringsplicht.

6. Het middel is dan ook volkomen gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.11 VCRO bepaalt:

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

In de memorie van toelichting (Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, 1, 156) wordt het “behoud van het architecturaal karakter” als volgt toegelicht:

“...

Vrijwaring architecturaal karakter

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

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

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

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

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

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

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

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij een aanvraag tot herbouwen van een zonevreemde constructie moet nagaan of het gevraagde aansluit bij de typologie van de constructies in de betrokken streek en of de oorspronkelijke architecturale type-indeling herkenbaar blijft.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Wat betreft het behoud van het architecturaal karakter, moet de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met het beoogde behoud verband houdende redenen opgeven waarop het vergunningverlenende bestuursorgaan haar beslissing steunt. Uit de bestreden beslissing moet onmiskenbaar kunnen worden afgeleid waarom, dit wil zeggen op grond van welke feitelijke en juridische elementen, de verwerende partij van mening is dat het ontwerp het architecturaal karakter van de te herbouwen woning behoudt.

De verwerende partij kan er zich geenszins toe beperken het ongunstig advies van de verzoekende partij te negeren, zonder hierbij op een afdoende wijze aan te geven waarom de verzoekende partij niet in alle redelijkheid gevolgd konden worden. In haar advies van 3 augustus 2010 stelt de verzoekende partij dat het architecturaal karakter van de bestaande woning niet behouden blijft.

Ten deze stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing over het behoud van het architecturaal karakter het volgende stelt:

“...

Wat betreft het behouden blijven van het architecturaal karakter van de herbouwde constructie dient gesteld dat de te slopen woning bescheiden is qua volume en bestaat uit 1 bouwlaag onder zadeldak en een aanbouw van 1 bouwlaag onder deels hellend lessenaarsdak deels plat dak. Het nieuwbouwproject voorziet in een moderne woning van 2 bouwlagen onder lessenaarsdak. Om te beslissen of het gevraagde het architecturaal karakter voldoende behoudt mag niet enkel naar deze woning gekeken worden. Zij kan bezwaarlijk als enige leidraad gehanteerd worden voor de vorm van de nieuwe woning. Er moet ruimer gekeken worden, naar de omgeving, die mee gekenmerkt wordt door een lang landelijk woonlint, wat in de geest ligt van de door de decreetgever door de tijd doorgevoerde versoepelingen op dit punt.

De huidige woning heeft een eerder beperkte historische en architecturale waarde, die niet van die aard is dat ze om bestendinging vraagt. De aanvraag voorziet in het herbouwen van een woning met een modern voorkomen. Het ontwerp houdt een hedendaagse en waardevolle architectuur in die inpasbaar is in de omgeving. De omgeving bestaat uit een typische lintbebouwing waarbij de authenticiteit van de bebouwing verloren is en die niet als homogeen kan gekenmerkt worden.

...”

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de te slopen woning bestaat uit één bouwlaag terwijl de nieuwe woning bestaat uit twee bouwlagen en dat de huidige woning een eerder beperkte historische en architecturale waarde heeft die niet van die aard is dat ze om bestendinging vraagt.

Artikel 4.4.11 VCRO stelt als voorwaarde dat het architecturaal karakter van de te herbouwen constructies behouden blijft, wat ook dient nagegaan te worden in de bestreden beslissing.

Uit de bovenvermelde motivering blijkt niet dat het architecturaal karakter van de te herbouwen constructies behouden blijft. Dit vormt dan ook geen afdoende motivering.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.4.11 VCRO en het materiële motiveringsbeginsel schendt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het in 'bijkomende orde en in voorkomend geval', verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Er zijn bovendien geen kosten verschuldigd, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 november 2010, waarbij aan [REDACTED] stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning na afbraak bestaande woning en bouwen van een garage/berging op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van [REDACTED] en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

BEN VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL