

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0329 van 6 mei 2014  
in de zaak 1011/0523/A/8/0473

*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**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Herman BOGAERTS  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, G. De Ridderstraat 6  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster van 20 september 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning.

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

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

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 25 februari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Robby LAMBRECHT die loco advocaat Herman BOGAERTS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 21 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 29 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 9 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’ gelegen in agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij brengt op 19 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster verleent op 16 augustus 2010 het volgende gunstig advies:

“ ...

*Overwegende dat de ingediende aanvraag strikt genomen in strijd is met de bepalingen volgens de zonering van het gewestplan en de codex RO de mogelijkheid voorziet voor het uitbreiden van de zonevreemde woning beperkt tot 1000m<sup>3</sup>, Overwegende dat het ingediend ontwerp voldoet aan deze bepaling volgens art. 4.4.15 van de codex RO;*

*Overwegende dat de verbouwing van deze kleine woning kan aanvaard worden binnen de plaatselijke woonomgeving, voornamelijk bestaande uit alleenstaande woningen;*

*Overwegende dat het nieuwe volume van de woning beperkt blijft tot max. 605m<sup>3</sup>.*

*Overwegende dat het hier gaat om een geacht vergunde woning welke nog voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit;*

*Gelet op het feit dat het perceel reeds onttrokken is van enige landbouwfunctie, zodat geen landbouwbelangen zullen worden geschaad;*

*Overwegende dat het openbaar onderzoek geen bezwaren opleverde; Overwegende dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden verstoord; De ingediende aanvraag is voor vergunning vatbaar*

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.*

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de ingediende aanvraag aanvaard worden.*

...”

De verzoekende partij verleent op 8 september 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Overwegende dat het ingediend ontwerp voldoet aan deze bepaling volgens art 4.4.15 van de codex RO;*

*Overwegende dat de verbouwing van deze kleine woning kan aanvaard worden binnen de plaatselijke woonomgeving, voornamelijk bestaande uit alleenstaande woningen;*

*Overwegende dat het nieuwe volume van de woning beperkt blijft tot max 605m<sup>3</sup>*

*Overwegende dat het hier gaat om een geacht vergunde woning welke nog voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit;*

*Gelet op het feit dat het perceel reeds onttrokken is van enige landbouwfunctie, zodat geen landbouwbelangen zullen worden geschaad;*

*Overwegende dat het openbaar Onderzoek geen bezwaren opleverde;*

*Overwegende echter dat de architecturale eigenheid van de bestaande woning niet terug te vinden is in het nieuwe ontwerp zodat de aanvraag niet voldoet aan art. 4.4.11 van de VCRO;*

*Beschikkend gedeelte*

*Advies :*

*Ongunstig*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster weigert op 20 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij overeenkomstig het bindend advies van de verzoekende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 19 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 december 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

*Het goed situeert zich in het noordelijke deel van het grondgebied van de gemeente Waasmunster, in het gebied gevat tussen de autosnelweg E17 en de gewestweg [REDACTED].*

*Het perceel is gelegen langsheen de [REDACTED], een voldoende uitgeruste gemeenteweg, welke uitgeeft op de [REDACTED].*

*De percelen links gelegen van de aanvraag maken deel uit van een zonevreemde verkaveling waarvan alle percelen werden bebouwd met een alleenstaande woning.*

*Het perceel rechts is een weiland, onbebouwd perceel, gelegen in het agrarisch gebied.*

*Aan de overzijde van de weg is de bebouwing weinig coherent.*

*De straat wordt gekenmerkt door verschillende woontypologieën, waarbij kroonlijsthoogten en dakhellingen sterk variëren (kleine woningen en riante villa's). Ook staat hierbij een woning met een plat dak constructie.*

*De kleine zonevreemde woning wordt verbouwd waarbij het hoofdvolume de woning wordt behouden en gerenoveerd en alle achterbouwen en bijgebouwen worden afgebroken.*

*Een nieuw bouwvolume wordt aansluitend met het hoofdgebouw en op een bouwvrije afstand van 3m van de rechtse perceelsgrens gebouwd.*

*De bestaande woning heeft een beperkt volume van 326m<sup>3</sup> en wordt vergroot tot 605m<sup>3</sup>.*

*Het aanbouwgedeelte, dat een diepte heeft van 12.45m over twee volwaardige bouwlagen, krijgt een hedendaags uitzicht en wordt afgewerkt met een plat dak op hoogte 5.80m, iets lager dan de nokhoogte van de hoofdbouwwoning.*

*De totale bouwdiepte bedraagt 23m. Ook het achterste gelijkvloerse nieuwe gedeelte wordt afgewerkt met een platte bedaking op hoogte 3.00m en 3.50m.*

*(...)*

Beoordeling

*(...)*

De juridische aspecten

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

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, meer bepaald omdat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen, verbouwen en uitbreiden van een woning niet in functie staat van een agrarisch en/of para-agrarisch bedrijf.*

*Bijgevolg dient in toepassing van artikel 4.4.10. van de Codex de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd te worden als een zonevreemd gebouw.*

Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 1 van de Codex aangaande het 'Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen' geeft de basisrechten voor zonevreemde gebouwen en constructies aan.

Art. 4.4.10. van de Codex bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen, het volgende: "§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.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."

Art. 4.4.11. 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 Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies zijn onder meer volgende afwijkingsmogelijkheden opgenomen:

Voor het verbouwen van woningen vermeldt de codex onder artikel Art. 4.4.12.: "In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. "

Voor het uitbreiden van een zonevreemde woning vermeldt artikel 4.4.15:

"Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 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."

Principieel bestaat er geen bezwaar tegen een verbouwing van deze woning, gelet op de plaatselijke woonomgeving, voornamelijk bestaande uit alleenstaande woningen.

Het nieuwe volume van de woning blijft beperkt tot max 605m<sup>3</sup>

Het gaat hier om een vergund geachte woning welke nog voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Het perceel is bijgevolg al onttrokken aan enige landbouwfunctie, zodat geen landbouwbelangen zullen worden geschaad.

*Aan de in de artikels 4.4.12 en 4.4.15. vervatte voorwaarden is met onderhavige aanvraag voldaan.*

*Het gaat duidelijk om een vergund geachte, niet verkrotte woning die wordt verbouwd na sloop van de bijgebouwen; het bouwvolume blijft beneden een bruto bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> en het gebouw zal na de verbouwing, net zoals voorheen een strikt residentieel gebruik kennen.*

*Blijft evenwel de vraag in hoeverre het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies voldoende behouden blijft.*

#### De goede ruimtelijke ordening

*Hoewel het ontwerp delen van de bestaande bebouwing integreert in de voorgestelde uitgebreide woning en de nieuwe achterbouw beter ingeplant wordt dan de bestaande (op niet meer op maar 3 m van de perceelsgrens) kan bezwaarlijk gesteld worden dat het voorliggend ontwerp het architecturaal karakter behoudt.*

*Het opgericht nieuwbouwvolume waarvan het eerste deel 2 bouwlagen (de bouwdiepte van de uitbreiding op twee niveaus bedraagt 12.42m) telt met plat dak en het achterste deel 1 bouwlaag onder plat dak, heeft immers meer volwaardige bouwlagen dan het bestaande en heeft daarenboven ook nog eens een plat dak, een daktype dat vreemd is aan deze omgeving.*

*Achter het te behouden hoofdvolume was immers een kleinschalige achterbouw met 1 bouwlaag onder lage hellende bedaking aangebouwd.*

*Er kan er niet aan voorbijgegaan worden dat de uitgebreide woning en de herbouwde achterbouw in het bijzonder nog onvoldoende reminiscenties heeft met de bestaande bebouwing. Er zijn evenmin parallellen te trekken met de bebouwing uit de omgeving. Appellant stelt terecht dat in de omgeving veel residentiële bebouwing voorkomt doch constructies met platte daken vergelijkbaar met voorliggend ontwerp zijn er niet terug te vinden.*

*Een ontwerp dat qua vormtaal meer aansluit bij hetgeen gangbaar is in deze omgeving komt mogelijk wel voor vergunning in aanmerking.*

#### conclusie

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

*De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...”*

Na de hoorzitting van 14 december 2010 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### Beoordeling

(...)

#### De juridische aspecten

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder*

*geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, meer bepaald omdat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het slopen, verbouwen en uitbreiden van een woning niet in functie staat van een agrarisch en/of para-agrarisch bedrijf.*

*Bijgevolg dient in toepassing van artikel 4.4.10. van de Codex de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd te worden als een zonevreemd gebouw.*

*Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 1 van de Codex aangaande het 'Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen' geeft de basisrechten voor zonevreemde gebouwen en constructies aan.*

*Art. 4.4.10. van de Codex bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen, het volgende: "§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.*

*Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."*

*Art. 4.4.11. 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 Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies zijn onder meer volgende afwijkingsmogelijkheden opgenomen:*

*Voor het verbouwen van woningen vermeldt de codex onder artikel Art. 4.4.12.: "In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. "*

*Voor het uitbreiden van een zonevreemde woning vermeldt artikel 4.4.15:*

*"Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 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."

Principieel bestaat er geen bezwaar tegen een verbouwing van deze woning, gelet op de plaatselijke woonomgeving, voornamelijk bestaande uit alleenstaande woningen.

Het nieuwe volume van de woning blijft beperkt tot max 605m<sup>3</sup>.

Het gaat hier om een vergund geachte woning welke nog voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Het perceel is bijgevolg al onttrokken aan enige landbouwfunctie, zodat geen landbouwbelangen zullen worden geschaad.

Aan de in de artikels 4.4.12 en 4.4.15. vervatte voorwaarden is met onderhavige aanvraag voldaan.

Het gaat duidelijk om een vergund geachte, niet verkrotte woning die wordt verbouwd na sloop van de bijgebouwen; het bouwvolume blijft beneden een bruto bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> en het gebouw zal na de verbouwing, net zoals voorheen een strikt residentieel gebruik kennen.

Blijft evenwel de vraag in hoeverre het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies voldoende behouden blijft.

(...)

#### De goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp integreert delen van de bestaande bebouwing in de voorgestelde uitgebreide woning, ook de langgerekte bouwvorm wordt behouden. Op die manier blijven voldoende reminiscenties aanwezig naar de bestaande woning. De nieuwe achterbouw wordt beter ingeplant dan de bestaande (op niet meer op maar 3 m van de perceelsgrens). Bijgevolg kan bezwaarlijk gesteld worden dat het voorliggend ontwerp het architecturaal karakter volledig miskent.

Daarenboven moet niet enkel naar de woning zelf gekeken worden bij het beoordelen van een dergelijke aanvraag maar ook naar de ruimere omgeving. Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat het terrein gelegen is in een omgeving die nog weinig met het agrarisch gebied te maken heeft, gelet op de talrijke in de directe omgeving liggende nieuwbouwwoningen in hedendaagse bouwtrand. Appellant stelt terecht dat in de omgeving veel residentiële bebouwing voorkomt.

#### Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

Overwegende dat appellanten de wens uitgedrukt hebben om gehoord te worden; dat bijgevolg alle partijen in de hoorzitting van 14 december 2010 werden uitgenodigd;

Gehoord op dinsdag 14 december 2010, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Hilde Bruggeman, de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;

Appellant: de heer [REDACTED], architect; de heer Herman Bogaerts, advocaat.



***besluit:***

*Het beroep ingesteld door de heer Herman Bogaerts, advocaat en raadsman van de heer Servotte Steve, wordt ingewilligd.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing is betekend met een aangetekende brief aan de verzoekende partij op 7 januari 2011. Het beroep tot vernietiging ingediend op 7 februari 2011 is tijdig.

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

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

**VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

**Eerste en tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikels 4.4.11, 4.4.12, 4.4.15 en 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, van de artikels 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij zet dit uiteen als volgt:

*“ ...*

*De bestreden beslissing werd verleend in toepassing van artikel 4.4.12 en 4.4.15 VCRO, zijnde het verbouwen en uitbreiden van bestaande zonevreemde woning.*

*Artikel 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 artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO 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, artikel 4.4.11. VCRO)*

*Een vergunning kan worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO)*

*(...)*

*De percelen links gelegen van de aanvraag maken deel uit van een zonevreemde verkaveling waarvan alle percelen werden bebouwd met een alleenstaande woning. Het perceel rechts is een weiland, onbebouwd perceel, gelegen in het agrarisch gebied.*

*Aan de overzijde van de weg is de bebouwing weinig coherent. De straat wordt gekenmerkt door verschillende woontypologieën, waarbij kroonlijsthoogten en dakhellingen sterk variëren (kleine woningen en riante villa's). Ook staat hierbij een woning met een plat dakconstructie.*

*De kleine zonevreemde woning, eigendom van de heer [REDACTED], wordt verbouwd waarbij het hoofdvolume van de woning wordt afgebroken en gerenoveerd en alle achterbouwen en bijgebouwen worden afgebroken.*

*Een nieuwbouwvolume wordt aansluitend aan het hoofdgebouw en op een bouwvrije afstand van 3m van de rechter perceelsgrens gebouwd. De bestaande woning heeft een beperkt volume van 326m<sup>3</sup> en wordt vergroot tot 605m<sup>3</sup>.*

*Het aanbouwgedeelte, dat een diepte heeft van 12,45m over twee volwaardige bouwlagen, krijgt een hedendaags uitzicht en wordt afgewerkt met een plat dak op hoogte 5,80m, iets lager dan de nokhoogte van de hoofdbouwwoning.*

*De totale bouwdiepte bedraagt 23m. Ook het achterste gelijkvloerse nieuwe gedeelte wordt afgewerkt met een platte bedaking op hoogte 3,00m en 3,50m.*

*Er kan niet ernstig worden betwist dat het "karakter" en de "verschijningsvorm" van de bestaande woning en dus het 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.*

*In het bestreden besluit wordt voorgehouden dat "Het ontwerp integreert delen van de bestaande bebouwing in de voorgestelde uitgebreide woning, ook de langgerekte bouwvorm wordt behouden. Op die manier blijven voldoende reminiscenties aanwezig naar de bestaande woning. De nieuwe achterbouw wordt beter ingeplant dan de bestaande (op niet meer op maar 3 m van de perceelsgrens). Bijgevolg kan bezwaarlijk gesteld worden dat het voorliggend ontwerp het architecturaal karakter volledig miskent. Daarenboven moet niet enkel naar de woning zelf gekeken worden bij het beoordelen van een dergelijke aanvraag maar ook naar de ruimere omgeving. Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat het terrein gelegen is in een omgeving die nog weinig met het agrarisch gebied te maken heeft, gelet op de talrijke in de directe omgeving liggende nieuwbouwwoningen in hedendaagse bouwtrand.*

*Appellant stelt terecht dat in de omgeving veel residentiële bebouwing voorkomt".*

*Dergelijke overweging miskent duidelijk de bepaling van artikel 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.*

*(...)*

*Waar het bestaande gebouw enkel bestaat uit een zeer bescheiden hoofdgebouw met een bouwdiepte van ca. 5m met 1 bouwlaag onder zadeldak en bijgebouwen met lessenaarsdak, worden thans 2 volwaardige bouwlagen gecreëerd tot een bouwdiepte van 12,42m. De uitbreiding wordt voorzien van een plat dak op een hoogte van 5,80m, iets lager dan de nokhoogte van de bestaande hoofdbouwwoning. Ook het achterste deel, bestaande uit 1 bouwlaag, wordt afgewerkt met een plat dak tot een totale bouwdiepte van 23m.*

*Ook de verwijzing naar de residentiële bebouwing in de omgeving wordt niet concreet gemaakt, doch doet evenmin afbreuk aan het bovenstaande. Zoals in het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar benadrukt zijn er in de omgeving geen constructies met platte daken vergelijkbaar met het vergund ontwerp terug te vinden.*

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

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

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*Vooreerst merkt verweerder op dat verzoeker in zijn eerste middel nalaat aan te duiden op welke wijze de bestreden beslissing de artikelen 4.4.12., 4.4.15. en 4.3.1. §1, 1<sup>e</sup> lid VCRO schendt, noch hoe de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen of de beginselen van behoorlijk bestuur zouden zijn geschonden.*

*Het middel is in die mate dan ook onontvankelijk. Hieronder wordt enkel geargumenteed omtrent de vermeende schending van artikel 4.4.11. VCRO.*

*n zijn eerste middel stelt verzoeker dat de nieuwe woning het architecturaal karakter van de bestaande, te slopen woning niet overneemt, zodat een schending van artikel 4.4.11. VCRO voorligt.*

*Op het punt van het behoud van architecturaal karakter stelt de deputatie in de bestreden beslissing:*

*“Het ontwerp integreert delen van de bestaande bebouwing in de voorgestelde uitgebreide woning, ook de langgerekte bouwvorm wordt behouden. Op die manier blijven voldoende reminiscenties aanwezig naar de bestaande woning. De nieuwe achterbouw wordt beter ingeplant dan de bestaande (op niet meer op maar 3 m van de perceelsgrens). Bijgevolg kan bezwaarlijk gesteld worden dat het voorliggend ontwerp het architecturaal karakter volledig miskent.*

*Daarenboven moet niet enkel naar de woning zelf gekeken worden bij het beoordelen van een dergelijke aanvraag maar ook naar de ruimere omgeving. Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat het terrein gelegen is in een omgeving die nog weinig met het agrarisch gebied te maken heeft, gelet op de talrijke in de directe omgeving liggende*

*nieuwbouwwoningen in hedendaagse bouwtrand.*

*Appellant stelt terecht dat in de omgeving veel residentiële bebouwing voorkomt.”*

*De deputatie is aldus van mening dat de bouwvorm (typologie) van de bestaande woning behouden blijft, en dat dient opgemerkt te worden dat de bestaande woning niet verdwijnt, maar geïntegreerd wordt in het totaalconcept, zodat er nog afdoende behoud van het architecturaal karakter is. Daarenboven dient eerder gekeken te worden naar de in de omgeving bestaande bebouwing welke eveneens bestaat uit eengezinswoningen met modern concept.*

*De deputatie verwijst in haar motivering naar de bedoeling van de decreetgever die men terugvindt 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 een bestaande zonevreemde 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 uitbreiding blijft de woning een residentiële eengezinswoning, zij het dat de bestaande achteruitbouw een modern ontwerp en een grote volume krijgt.*

*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 hedendaagse bouwtrand.*

*Deze beoordeling van de deputatie is niet kennelijk onredelijk. Het komt noch aan verzoeker, noch aan Uw Raad toe om een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (waarbinnen de beoordeling van het behoud van het architecturaal karakter valt) in de plaats van deze van de deputatie te stellen.*

*Het eerste middel is niet gegrond.*

*...”*

De tussenkomenende partij sluit zich aan bij de argumentatie van de verwerende partij.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

*In het verzoekschrift toont verzoekende partij aan dat hiermede geenszins het architecturaal karakter van de bestaande woning wordt behouden zoals voorzien in de in het middel ingeroepen bepalingen.*

*Verwerende partij stelt in de antwoordnota dat enkel een schending van art. 4.4.11 VCRO wordt behandeld, zodat de andere ingeroepen bepalingen geenszins dienen onderzocht te worden.*

*Verder stelt verwerende partij dat de enige vereiste van art. 4.4.11 VCRO het behoud van de typologie blijkt te zijn. De bestaande residentiële eengezinswoning blijft ook na de uitbreiding een residentiële eengezinswoning. Volgens verwerende partij strijdt de nieuw op te richten eengezinswoning ook geenszins met de typologie van de bestaande bebouwing in de directe en verdere omgeving.*

*In tegenstelling met hetgeen verwerende partij voorhoudt worden alle in het middel ingeroepen bepalingen in het verzoekschrift tot nietigverklaring besproken.*

*Het spreekt vanzelf dat wanneer de vergunningverlenende overheid nalaat om een juiste invulling te geven aan de decretale bepalingen, dit het gevolg is van een onzorgvuldig onderzoek van de aanvraag en een gebrek aan motivering.*

*De voorgehouden schending van de in het middel ingeroepen bepalingen wordt dan ook op ontvankelijke wijze aangevoerd.*

*Met verwijzing naar het administratief dossier en de uiteenzetting van het verzoekschrift blijft verzoekende partij staande houden dat niet op ernstige wijze kan 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 plaatsmaken voor residentiële woningen, die geen enkele relatie hebben met het bestemmingsgebied waarvan zij nochtans deel uitmaken.*

*In tegenstelling met hetgeen in de antwoordnota van verwerende partij wordt voorgehouden is het “behoud van een residentiële eengezinswoning” niet afdoende om te voldoen aan de in art. 4.4.11 VCRO gestelde voorwaarden 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 eengezinswoning zoals voorheen in de bestaande toestand.*

*Met de verwijzingen naar de parlementaire werken stelt verwerende partij zelf dat de “oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies herkenbaar dient te blijven”. Waar het bestaande gebouw enkel bestaat uit een zeer bescheiden hoofdgebouw met een bouwdiepte van circa 5m met één bouwlaag onder zadeldak en bijgebouwen met lessenaarsdak, worden thans 2 volwaardige bouwlagen gecreëerd tot*

*een bouwdiepte van 12,42m. De uitbreiding wordt voorzien van een plat dak op een hoogte van 5,80m, iets lager dan de nokhoogte van de bestaande hoofdbouwwoning. Ook het achterste deel, bestaande uit 1 bouwlaag, wordt afgewerkt met een platdak tot een totale bouwdiepte van 23m.*

*Op basis van deze concrete gegevens kan er geen sprake meer zijn van een behoud van het architecturaal karakter van de bestaande woning.*

*Ook de verwijzing naar de residentiële bebouwing in de omgeving wordt niet concreet gemaakt, doch doet evenmin afbreuk aan het bovenstaande. Zoals in het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar benadrukt zijn er in de omgeving geen constructies met platte daken vergelijkbaar met het vergund ontwerp terug te vinden.*

*Het eerste middel is dan ook volkomen gegrond.*

*...*

2.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO, van de artikels 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet haar standpunt uiteen als volgt:

*“ ...*

*Artikel 4.7.23 § 1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de Deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar.*

*In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23. § 1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de Deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar, dan wel of de Deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar en zich de motieven van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar eigen heeft gemaakt.*

*In de bestreden beslissing wordt uitsluitend in algemene bewoordingen verwezen naar het bestaan van een verslag van onbekende datum van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar. Nergens wordt melding gemaakt van de overwegingen, laat staan van het besluit van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar.*

*Dit is in strijd met voornoemde bepalingen van het VCRO en de motiveringsplicht (zie arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen nr S/2010/0066 van 15 december 2010).*

*Uit de bestreden beslissing kan ook niet worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar werd genomen, minstens kan niet worden nagegaan of de vergunningverlenende overheid rekening heeft gehouden met de overwegingen, zowel in feite als in rechte, van bedoeld verslag.*

*Dit geldt des te meer nu de aan de uiteindelijke beoordeling voorafgaande elementen en juridische gegevens op dezelfde wijze worden weergegeven, doch de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar uitdrukkelijk adviseert om het beroep van de aanvrager niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, terwijl in het bestreden besluit het beroep wel wordt ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning wel wordt verleend.*

*De bestreden beslissing is derhalve ook onredelijk en onzorgvuldig (zie arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen nr S/2010/0066 van 15 december 2010)*

*Het tweede middel is dan ook volkomen gegrond.*

*...*

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verzoeker betoogt, in navolging van een door Uw Raad eerder opgeworpen ambtshalve middel, dat de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk werd genomen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, hetgeen volgens artikel 4.7.23. §1 vereist is.*

*Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord.*

*Geen enkele bepaling uit het VCRO legt daarbij op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit. Integendeel, de vroeger geldende bepaling dat minstens het eerste deel van het verslag (de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften) overgenomen moest worden in de motivering van het besluit, werd in de huidige codex geschrapt.*

*Ook de wet van 21 juli 1991 of de materiële motiveringsplicht legt zulks niet op. De motiveringswet bepaalt enkel dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moeten vermeld worden en dat zij afdoende moet zijn. De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken. Het gaat om de overwegingen waarop de beslissing om het beroep te verwerpen en de vergunning te verlenen, gestoeld is. De motiveringsplicht houdt geenszins in dat in het besluit aangetoond moet worden dat de gevolgde procedure correct verlopen is.*

*Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht er een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie.*

*In het eerste onderdeel van dit middel wordt niet aangegeven dat de motieven om het beroep te verwerpen en aldus de vergunning te verlenen, onvoldoende zouden zijn, maar enkel dat het niet vermelden van de determinerende overwegingen van het verslag van de PSA, niet toelaat om na te gaan of het besluit wel op het verslag gestoeld is.*

*Dat is niet het geval. Ook al zouden de determinerende overwegingen niet volledig overgenomen zijn in het bestreden besluit, wat niet verplicht is, dan nog zou kunnen*

*nagegaan worden of het besluit op het verslag van de PSA gestoeld is. Het verslag maakt immers deel uit van het volledige dossier en uit de opbouw van het dossier blijkt dat het verslag een belangrijke voorbereiding voor het besluit van de deputatie was.*

*Tot slot dient gesteld te worden dat de woorden "op grond van" uit het VCRO niet gelijk gesteld kan worden met het louter overnemen van het verslag.*

*Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA. Dit ligt volledig in de normale werking van een democratisch verkozen orgaan: de administratie bereidt de beslissingen voor. Inzake ruimtelijke ordening wordt dit door het VCRO geformaliseerd door het stedenbouwkundig verslag. Het verkozen orgaan beslist op grond van de verschillende overwegingen opgenomen in het verslag en de administratie voert uit.*

*In deze werkwijze dient het verkozen orgaan niet op een uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag (niet volledig) volgt. Zij dient wel overeenkomstig de formele motiveringsplicht uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan de beslissing is genomen.*

*Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat het besluit van de deputatie niet op het verslag van de PSA gestoeld zou zijn.*

*In een tweede onderdeel wordt gesteld dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is, omdat het verslag van de PSA een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect is en niet duidelijk is of de bestreden beslissing op grond van dit verslag genomen is.*

*Het verslag van de PSA is geen advies in de zin van artikel 4.7.16, §1 VCRO. Het is een voorbereidende stap in de beroepsprocedure waarvan het besluit van de deputatie het eindresultaat is. Enkel de deputatie heeft het mandaat en de bevoegdheid om een beslissing over het beroep te treffen. De deputatie moet weliswaar haar beslissing op deugdelijke en afdoende motieven steunen, waardoor belanghebbende burgers kunnen begrijpen hoe zij tot haar beslissing is kunnen komen, maar zij hoeft zich daarbij niet te verantwoorden tegenover haar administratie.*

*Het tweede middel is niet gegrond  
..."*

De tussenkomende sluit zich aan bij de argumentatie van de verwerende partij.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*"...*

*Verzoekende partij wijst erop dat uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of deze daadwerkelijk op grond van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar werd genomen, minstens niet kan worden nagegaan of de vergunningverlenende overheid rekening heeft gehouden met de overwegingen, zowel in feite als in rechte, van bedoeld verslag.*

*Verwerende en tussenkomende partij betwisten de draagwijdte van de bepaling van art. 4.7.23 § 1, eerste lid VCRO. Partijen benadrukken dat de woorden "op grond van" uit het*



*VCRO niet gelijkgesteld kan worden met het louter overnemen van het verslag. De uiteindelijke beslissing komt immers toe aan de Deputatie.*

*Overeenkomstig art. 4.7.22 VCRO maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing in beroep verslag op, dat de vergunningsaanvraag kadert binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. De Deputatie dient haar beslissing te nemen op grond van dit verslag. Het verslag maakt deel uit van het administratief dossier.*

*Dit verslag moet beschouwd worden als een voorstel van beslissing. De Deputatie is door dit voorstel evenwel niet gebonden, maar moet, in het kader van haar motiveringsplicht, uiteraard wel op afdoende wijze aangeven waarom zij hetzij afwijkt van het verslag, hetzij het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgt.*

*Behoudens een loutere verwijzing naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de aanwezigheid op de hoorzitting, kan uit de bestreden beslissing zelf niet worden afgeleid welke inhoud het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft, laat staan dat het duidelijk is of de verwerende partij zich hierbij aansluit en op welke gronden.*

*De motiveringsplicht is bovendien des te belangrijker wanneer de Deputatie als vergunningverlenende overheid het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar niet volgt. Het waarom moet duidelijk uit de motieven blijken.*

*Hiermee voldoet verwerende partij niet aan haar motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht en schendt zij voormelde bepalingen.*

*Het tweede middel is dan ook volkomen gegrond.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.4.11 VCRO bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de afdeling 'Basisrechten voor zonevreemde constructies' de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, onverkort geldt en dat het vergunningverlenend bestuursorgaan hierbij in het bijzonder dient na te gaan of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructie behouden blijft.

Het behoud van het architecturaal karakter geldt als een specifiek aspect van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van de vraag of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructie behouden blijft, veronderstelt artikel 4.4.11 VCRO met andere woorden een strengere motiveringsplicht in hoofde van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

2.

De Raad merkt op dat de motiveringsplicht in hoofde van het vergunningverlenend nog stringenter is wanneer, zoals in de voorliggende zaak, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, van oordeel is dat het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructie niet of onvoldoende behouden blijft.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, is het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De verwerende partij is door dit advies weliswaar niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. Het verslag dient door de verwerende partij niet punt voor punt te worden weerlegd, voor zover evenwel alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing worden ontmoet.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar baseert zijn negatief advies in essentie op twee elementen om te besluiten dat de voorwaarde van behoud van het architecturaal karakter niet vervuld is: het aantal bouwlagen (drie i.p.v. twee) en het plat dak (i.p.v. een zadeldak). Het eerste bezwaar heeft betrekking op de constructie zelf, het tweede wordt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangevoerd zowel met betrekking tot de constructie als tot de relevante in de omgeving bestaande toestand.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij geen van de twee door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ingeroepen bezwaren in concreto beantwoordt of weerlegt. Noch de verhoging van het aantal bouwlagen, noch de wijze van bouwen met plat dak in plaats van een zadeldak komt aan bod in de bestreden beslissing. De bijkomende argumentatie hieromtrent voor de Raad aangevoerd door de verwerende partij kan de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing niet herstellen. In de bestreden beslissing wordt enkel betoogd dat de langgerekte bouwvorm van de oorspronkelijke woning wordt behouden en dat er in de omgeving nieuwbouwwoningen aan te treffen zijn in hedendaagse bouwtrant. De visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat door de verhoging van het aantal bouwlagen, gekoppeld aan de wijze van bouwen met zadeldak, er te weinig reminiscenties overblijven met de vroegere woning en derhalve het behoud van het architecturaal karakter niet is gevrijwaard, wordt evenwel niet beantwoord.

In de bestreden beslissing wordt enkel in algemene termen geargumenteed dat een meer moderne bouwtrant niet strijdig is met een gevarieerd straatbeeld zonder dat zij daarbij evenwel vaststelt dat de oorspronkelijke typologie van de bestaande woning herkenbaar blijft.

De door artikel 4.4.11 in fine VCRO voorgeschreven toets met betrekking tot het behoud van het architecturaal karakter sluit een modernere architectuur weliswaar niet uit, op voorwaarde evenwel dat het oorspronkelijke architecturale type van de woning herkenbaar blijft en zulks ook concreet wordt aangetoond.

De loutere verwijzing naar het behoud van een langgerekte bouwvorm komt aan deze vereiste niet tegemoet, nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkt dat noch het aantal bouwlagen, noch de oorspronkelijke bedaking (zadeldak) behouden blijft en deze elementen in de bestreden beslissing niet worden ontmoet.

Gelet op de andersluidende bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet redelijk kon beslissen dat het architecturaal karakter van de te herbouwen woning behouden blijft zonder de concrete motivering hieromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te beantwoorden. De bijzondere motiveringsplicht in hoofde van het vergunningverlenend bestuursorgaan die voortvloeit uit artikel 4.4.11 VCRO vereist dat uit de bestreden beslissing onmiskenbaar en in concreto kan worden afgeleid op grond van welke feitelijke en juridische elementen, de verwerende partij van mening is dat het ontwerp het architecturaal karakter van de te verbouwen woning behoudt.

De middelen zijn gegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 december 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. 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 6 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van  
Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH