

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 juni 2017 met nummer RvVb/A/1617/0994
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0731/A/0710

Verzoekende partij	mevrouw Veronique LION , wonende te 9890 Dikkelvenne (Gavere), Rotsestraat 22
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de heer Borries SCHUTTE vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendelede, Langemuntelaan 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 juni 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere van 23 februari 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande hoeve op de percelen gelegen te 9890 Dikkelvenne (Gavere), Rotsestraat 23, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 889B en 890B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 oktober 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 27 november 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 maart 2017.

Advocaat Elisabeth HANNEQUART voert het woord voor de tussenkomende partij.
De raadsman van de tussenkomende partij legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name plannen bij de vergunningsbeslissing van 26 mei 2016.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 17 november 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het verbouwen en uitbreiden vrijstaande hoeve" op de percelen gelegen te 9890 Dikkelvenne (Gavere), Rotsestraat 23.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in agrarisch gebied met bijzondere waarde: vallei- of brongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne', goedgekeurd op 11 december 2008.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 november 2014 tot en met 26 december 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 9 december 2014 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 16 februari 2015 :

"...

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OF VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen...)

De plaats van de werken is gelegen in een agrarisch gebied met bijzondere waarde , vallei-of brongebied van het gewestplan "Oudenaarde", goedgekeurd bij K.B. van 24.02.1977 en latere wijzigingen. 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.

(art. 11.4.1. van het KB van 28.12.1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen + omzendbrief dd. 08.07.1997 terzake).

De agrarische gebieden met landschappelijke waarde, die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven overdrukt zijn met de letters V of B, hebben de bestemming van vallei-of brongebieden waarin slechts agrarische werken en handelingen mogen worden uitgevoerd die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, meer bepaald het RUP "woningen Scheldetalud te Dikkelvenne", goedgekeurd bij het besluit van de Deputatie van de Provincieraad dd 11/12/2008, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 24/12/2008.

...

Gelet op artikel 4.4.10, §2, VCRO:

§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**.

Gelet op de parlementaire toelichting (Parl.st. VI. Part. 2008-2009, nr. 2011/1, randnrs. 467-468) die verduidelijkt dat de decretale regelingen steeds voorrang hebben op RUP-bepalingen, tenzij het gaat om RUP-bepalingen die de decretale basisrechten uitbreiden of die strenger maximumvolumes opleggen bij **herbouw**;

Overwegende dat de aanvraag niet handelt over een herbouw maar over een uitbreiding van een bestaande woning;

Dient de aanvraag bijgevolg te worden getoetst aan de basisrechten voor zonevreemde constructies conform de bepalingen in de VCRO.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de basisrechten voor zonevreemde constructies conform de bepalingen in de VCRO.

...

ANDERE VOORSCHRIFTEN EN DECRETEN (ZOALS MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN, WEGEN, NATUURWETGEVING, ...)

Watertoets

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en gebruik van hemelwater en een infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in voormelde stedenbouwkundige verordening.

...

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Conform artikel 4.4.12 geldt in alle bestemmingsgebieden 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.

Conform artikel 4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot 1000m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden 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.

Conform artikel 4.4.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt dat in alle bestemmingsgebieden 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 constructie, niet zijnde woningbouw.

...

Conclusie deel 1: De aanvraag is strijdig met de planologische voorzieningen van het gewestplan, doch valt onder de uitzonderingsmogelijkheden van artikels 4.4.12, 4.4.15 en 4.4.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Beschrijving van het project

Het project omvat het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande hoeve op het perceel gelegen langs de Rotsestraat 23 te Dikkelvenne.

Op het perceel staat een woning en twee bergingen; links en rechts vóór de woning. De gebouwen bestaan uit 1 bouwlaag en zijn afgewerkt met hoofdzakelijk zadeldaken.

De bestaande woning wordt intern verbouwd en uitgebreid met twee praktisch identieke volumes. De nieuwe volumes zijn met glazen doorgangen verbonden met de bestaande woning. De volumes bestaan uit 1 bouwlaag en worden afgewerkt met een zadeldak waarvan de kroonlijsthoogte max. 3,24m bedraagt (gemeten vanaf de vloerpas)

De oppervlakte van de uitbreiding bedraagt ca 162m².

De drie volumes worden als volgt ingedeeld:

1.eethuis (bestaande woning): keuken, eetplaats, bijkeuken en technische ruimte;

2.daghuis: bureauruimte en salon;

3.nachtvolume: inkom, slaapkamers en badkamer.

De bestaande bijgebouwen worden gerenoveerd.

Gebruikte materialen :

-gevels: lichtbruine gevelsteen;

gevelsteen; wit geschilderd

-dakbedekking: rood-bruine dakpannen

-dorpels: zichtbeton

-buitenschrijnwerk : hout

Beschrijving van de omgeving

De bouwplaats is gelegen langs de Rotsestraat, aan de rand van de scheldevallei. De bebouwingstypologie in de omgeving wordt gekenmerkt door een landelijke bebouwing bestaande uit vrijstaande ééngezinswoningen met 1 bouwlaag en hellend dak.

HISTORIEK

/

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De overheersende functie in de directe omgeving van de bouwplaats is wonen.

Het project is dus in overeenstemming met de aanwezige functie.

De aanvraag beoogt het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande hoeve.

De bouwplaats maakt deel uit van het RUP "woningen Scheldetalud te Dikkelvenne", goedgekeurd bij het besluit van de Deputatie van de Provincieraad dd 11/12/2008, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 24/12/2008.

Gelet op de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op 1 september 2008;

Gelet op artikel 4.4.10, §2, VCRO:

§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 dé 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.

Gelet op de parlementaire toelichting die verduidelijkt dat de decretale regelingen steeds voorrang hebben op RUP-bepalingen, tenzij het gaat om RUP-bepalingen die de decretale basisrechten uitbreiden of die strenger maximumvolumes opleggen bij herbouw.

Overwegende dat de aanvraag niet handelt over een herbouw maar een uitbreiding van een bestaande woning;

De bestaande gebouwen dateren van voor de wet op de stedenbouw en worden derhalve geacht vergund te zijn. Uit de bijgevoegde fotoreportage blijkt dat de gebouwen niet verkrot zijn. Het brutovolume van de verbouwde en uitgebreide woning zou 991,07m³ bedragen. Bijgevolg blijft het totaal volume < 1000m³.

Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot één.

Het goed is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied met overdruk vallei- en brongebied. Conform art. 1.1.2, 10° VCRO is het goed niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de toepasselijke uitzonderingsmogelijkheden van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Onderhavige aanvraag voorziet in een kwalitatief concept en een goede terreinbezetting. De draagkracht van het perceel en van de omgeving wordt niet overschreden.

Er werd 1 bezwaarschrift, ondertekend door 16 omwonenden, ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De bezwaren zijn ongegrond (cfr. rubriek openbaar onderzoek).

Om voormelde redenen kan geoordeeld worden dat de gevraagde werken de draagkracht van de omgeving niet overstijgen en dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

Conclusie deel 2: Het project is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie delen 1 en 2:

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

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij, waarbij zij het eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overneemt. Het college beslist:

“...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

-De afvoeren voor regenwater en afvalwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht en worden t.h.v. de rooilijn samengevoegd om aan te sluiten op het gemengd stelsel van de Rotsestraat, zodat bij een eventuele latere ontduubeling van het rioolstelsel de ontkoppeling van de private afvoeren op eenvoudige wijze kan geschieden.

De afvoer van het buitenterras/oprit dient aangesloten te worden op de overloop van de hemelwaterput, op een infiltratievoorziening of dient in de naastliggende groenzones af te wateren. Indien deze afvoeren echter overwegend als afvoer van kuiswater worden gebruikt, dienen deze aangesloten te worden op de vuilwaterriolering.

-Aanvraag rioolaansluiting en keuring private waterafvoer:

de rioolaansluiting en de keuring van de private waterafvoer worden aangevraagd via bijgevoegde aanvraagformulieren.

...

-Reliëfwijzigingen dienen beperkt tot de strikt noodzakelijke in functie van het gevraagd ontwerp.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

-Eventuele uitbreidingen, aanpassingen of andere ingrepen aan nutsleidingen zijn ten laste van de aanvrager.

-Indien er in functie van de toegang tot de woning een wijziging noodzakelijk is aan de inrichting en uitrusting van het openbaar domein, dan dient hiervoor een afzonderlijke aanvraag ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen, Markt 1 te 9890 Gavere.

De wijzigingen zullen uitgevoerd worden door de aannemer aangesteld door de gemeente of door de gemeentediensten en zijn ten laste van de aanvrager.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 27 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 mei 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan volgens het welk het terrein gelegen is in vallei- of brongebied, zoals hoger omschreven gezien de aanvraag niet in het teken staat van een agrarische werken die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.

Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, meer bepaald het RUP “Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne”, goedgekeurd bij het besluit van de Deputatie van de Provincieraad op 11 december 2008.

Onder de algemene bepalingen staat de opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden; men stelt evenwel aanvullend toelichtend:

“De bestemmingen van het gewestplan en de bijhorende voorschriften van het KB. van 28 december 1972 worden enkel opgeheven voor de zone 1 “woonzone op de Scheldetalud”. Voor het overige deel van het RUP blijven de gewestplanbestemming (vallei- en brongebied) onverkort geldig.(...)”

Kwestieus goed valt onder de “bestaande ééngezinswoningen buiten zone art. 1”; de gewestplanbestemming (vallei- en brongebied) voor betrokken terrein onverkort geldig.

Art. 1.1.2. van de Codex stelt: “Voor de toepassing van deze codex wordt verstaan onder:

10° ruimtelijk kwetsbare gebieden : de volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg: (...) 4) brongebieden, ... 12) valleigebieden”

Voorliggende aanvraag situeert zich aldus binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Gezien de aanvraag zich situeert binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied is het uitbreiden van kwestieuze woning niet toegestaan: Art. 4.4.15. van de codex stelt: “Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, 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.

....

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden; (...)”

Bijkomend stelt Art. 4.4.10. §2 van de codex nopens de basisrechten inzake (in deze) het uitbreiden van bestaande, vergunde, niet verkrotte zonevreemde woningen:

“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.”

Binnen het RUP ‘Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne’, goedgekeurd bij het besluit van de Deputatie van de Provincieraad op 11 december 2008 worden de basisrechten aangevuld en uitgebreid; men laat ook uitbreiding van bestaande zonevreemde woningen toe, daar waar dit in kwetsbare gebieden (volgens de gewestplanbestemming) niet mogelijk is.

Kwestieus goed valt onder de “bestaande ééngezinswoningen buiten zone art. 1”, de voorschriften hiervoor zijn:

“2. Algemene voorschriften voor bestaande ééngezinswoningen buiten zone art. 1

2.1. Bouwvoorschriften

Zo een bestaande ééngezinswoning of bijgebouw niet verkrot is en bovendien behoorlijk vergund is of wordt geacht dit te zijn, is het volgende toegelaten:

1 - Het verbouwen van de bestaande woning of bijgebouwen binnen het bestaand bouwvolume, met inbegrip van onderhouds- en instandhoudingswerken.

2 - Het uitbreiden van de woning, mits dit slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m³, en mits deze uitbreiding de 20% volumevermeerdering niet overschrijdt.

De verbouwde of uitgebreide woning dient zich maximaal te integreren in de omgeving.

Bij verbouwing of uitbreiding van een bestaande woning dient dit te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande woning.

Het aantal volle bouwlagen is steeds gelijk aan het bestaande aantal, eventueel vermeerderd met één onderdakse woonlaag, zonder evenwel hiervoor uit te breiden.

Bijkomende woningen en/of woongelegenheden zijn niet toegelaten. Een functiewijziging van een bestaande woning naar een vakantiewoning is toegelaten.”

Aangaande voorliggende aanvraag dient evenwel vastgesteld hetgeen volgt:

Op het perceel staat een woning die bestaat uit een hoofdgebouw van één bouwlaag onder zadeldak en haar fysisch aansluitende aanhorigheden aan de linkerzijde, eveneens bestaande uit één bouwlaag grotendeels onder zadeldak. Het volume van deze woning bedraagt ongeveer 735 m³.

Art. 4.1.1. 2° van de Codex stelt immers: “bouwvolume: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld;”

De bestaande woning wordt intern verbouwd en uitgebreid met twee praktisch identieke volumes. De nieuwe volumes zijn met glazen doorgangen verbonden met de bestaande woning. Deze woning wordt aldus achteraan uitgebreid met twee bijkomende volumes: aan de linkerzijde voorziet men in een bijkomend volume (‘daghuis’) van 291,17m³; aan de rechterzijde voorziet men in een bijkomend volume (‘nachthuis’) van 255,87m³. De beide verbindingen met de bestaande woning hebben een volume van 14,31m³. Het totaalvolume van het woonhuis bereikt aldus 291,17m³ + 255,87m³ + 14,31m³ + 735m³ (bestaand woonhuis met aanhorigheid). Na de bouwwerken komt het volume aldus op ongeveer net geen 1300m³

De aanvraag is derhalve op essentiële punten in strijd met de voorschriften van de basisrechten voor zonevreemde woningen en met de aanvulling en uitbreiding van deze basisrechten zoals geformuleerd in het RUP ‘Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne’: de gevraagde uitbreiding

van de woning overtreft zowel de toegestane volumevermeerdering van 20% als de bovengrens van 1000m³ aan toegelaten volume.

Het RUP 'Woningen Scheldetalud te Dikkelfenne' stelt verder sub art 2.2. 'Inrichting van de huiskavel waarop de woning staat':

Maximum 25 % van de niet-bebouwde oppervlakte van de huiskavel tot een maximum van 50 m² mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden. De rest dient aangelegd als tuin, in groenaanleg. Nieuwe, kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, zijn op de huiskavel, waarop een bestaande, behoorlijk vergunde en niet verkrotte woning staat, toegelaten, mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant. ..."

Aangaande voorliggende aanvraag dient evenwel vastgesteld hetgeen volgt:

Men voorziet ten belope van 79m² + 73m² aan betonverharding en ten belope van 198m² + 18m² aan kiezelverharding.

Het gevraagde overtreft aldus meermaals het maximum van 50 m² aan toegelaten verharding ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden.

Gelet op de diverse legaliteitsbelemmeringen is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmeringen die het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de weg staat kunnen verdere opportuniteitsoverwegingen er niet in resulteren dat alsnog een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd

..."

De verwerende partij verklaart het beroep op 11 juni 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

"...

Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan volgens het welk het terrein gelegen is in agrarische gebied met landschappelijke waarde (vallei- of brongebieden), zoals hoger omschreven, gezien de aanvraag niet in het teken staat van een agrarische werken die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.

Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, meer bepaald het RUP 'Woningen Scheldetalud te Dikkelfenne', goedgekeurd bij het besluit van de Deputatie van de Provincieraad op 11 december 2008.

Onder de algemene bepalingen staat de opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden; men stelt evenwel aanvullend toelichtend:

"De bestemmingen van het gewestplan en de bijhorende voorschriften van het KB. van 28 december 1972 worden enkel opgeheven voor de zone 1 "woonzone op de Scheldetalud". Voor het overige deel van het RUP blijven de gewestplanbestemming (vallei- en brongebied) onverkort geldig.(...)"

Kwestieus goed valt onder de 'bestaande ééngezinswoningen buiten zone art. 1'; zodat de gewestplanbestemming voor betrokken terrein onverkort geldig.

De evaluatie van deze aanvraag zoals gemaakt door het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden : gelet op artikel 4.4.10, §2, VCRO: "§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."

Gelet op de parlementaire toelichting die verduidelijkt dat de decretale regelingen steeds voorrang hebben op RUP-bepalingen, tenzij het gaat om RUP-bepalingen die de decretale basisrechten uitbreiden of die strenger maximumvolumes opleggen bij herbouw. Deze aanvraag handelt niet over een herbouw maar een uitbreiding van een bestaande woning.

De bestaande gebouwen dateren van vóór de wet op de stedenbouw en worden derhalve geacht vergund te zijn.

Uit de bijgevoegde fotoreportage blijkt dat de gebouwen niet verkrat zijn.

Het brutovolume van de verbouwde en uitgebreide woning zou 991,07m³ bedragen. Bijgevolg blijft het totaal volume na uitbreiding onder de maximumgrens van 1000m³.

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot één.

Het gevraagde valt dan ook binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen.

De goede ruimtelijke ordening

Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt vastgesteld dat deze aanvraag voorziet in een kwalitatief concept en een goede terreinbezetting, dat de draagkracht van het perceel noch van de omgeving overschrijdt.

Het ontwerp brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

De bezwaren kunnen niet bijgetreden worden.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

Het project wordt in overeenstemming geacht met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

Besluit

Artikel 1

Het derdenberoep, ingesteld tegen de beslissing van 23 februari 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Gavere houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aan Borries Schutte, wordt verworpen.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan.

De praktische voorwaarden en lasten zoals opgenomen in het bestreden besluit zijn na te leven.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

Op een latere datum dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen een aanvraag in tot "het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande hoeve", op een terrein gelegen te Dikkelvenne, deelgemeente van Gavere, Rotsestraat 23. De aanvraag betreft een

aanpassing van de goedgekeurde vergunning en beoogt het wijzigen van raam- en deuropeningen in het verbouwde woonhuis ('eethuis').

Het college van burgemeester en schepenen vergunt op 15 februari 2016 de aanvraag tot het uitvoeren van aanpassingswerken.

De verwerende partij beslist op 26 mei 2016 om het administratief beroep tegen de beslissing van 15 februari 2016 te verwerpen en de aangevraagde vergunning af te leveren.

De verzoekende partij stelt geen vordering in tot vernietiging van de laatstgenoemde vergunningsbeslissing van 26 mei 2016.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij put haar belang uit het artikel 4.8.11, §1, 3° en 4.8.21 VCRO. Zij stelt namelijk:

"...

1. Er is geen wettelijke basis om deze bouwvergunning af te leveren. Uitbreiding van een zonevreemde woning is in ruimtelijk kwetsbare gebieden immers niet toegestaan. Ik besef ten volle dat het hier gaat om een collectief belang, maar wil dit toch als argument aanhalen: als burger meen ik immers te mogen verwachten dat de wet correct wordt uitgevoerd, los van politieke of ideologische motieven. Indien dit niet gebeurt binnen mijn onmiddellijke leefomgeving, ervaar ik dit als een persoonlijk nadeel. Ik heb 20 jaar geleden gekozen om hier te komen wonen, precies omdat dit een door de wet beschermd gebied is. Ik wil dan ook dit landschap en mijn leefomgeving verder beschermd zien, zoals de wet dit ook voorziet door middel van de gewestplanbestemming (ruimtelijk kwetsbaar gebied). Wetteloosheid – wanneer alles kan en mag – creëert een gevoel van onveiligheid en rechtsonzekerheid, wat ik als een persoonlijk nadeel beschouw.

2. Ik herhaal de verzuchting uit het eerste bezwaarschrift van de 16 omwonenden: "De laatste jaren is het uitzicht van deze op de flanken van de Scheldevallei gesitueerde uitzonderlijke site grondig veranderd als gevolg van nieuwbouw zonder respect voor de landschappelijke omgeving en de typologie van de eerder aanwezige woningen." Wij vragen dat het RUP en de VCRO naar letter en geest zouden worden gerespecteerd door het beleid, dat de verdere afbouw en vernieling van de zeldzame open ruimte in de

Scheldevallei een halt zou worden toegeroepen en de landschappelijke waarde van de steilrand gevrijwaard blijft. De onherstelbare schade die de voorbije jaren reeds is toegebracht aan de steilrand ervaar ik persoonlijk als bijzonder pijnlijk. Het feit dat het hier bovendien gaat om een woning die als 'site met cultuurhistorische waarde' wordt omschreven, verantwoordt des te meer het behoud van de oorspronkelijke toestand. Het verdwijnen van de open ruimte en de schade aan de schoonheid van de omgeving beschouw ik als een aantasting van mijn persoonlijke levenskwaliteit.

De nieuwe bouwvergunning die nu ter discussie staat, betreft een uitbreiding van de bestaande bebouwde oppervlakte van het woonhuis met ca. 200%, nl. 2 bijkomende blokken die elk qua grootte vergelijkbaar zijn met die van het bestaande woonhuis ! Dit heeft voor gevolg dat wij hiervan de volgende rechtstreekse en onrechtstreekse nadelen ondervinden :

- Verdere inname van de zeldzame open ruimte in onze leefomgeving
- Teloorgang van de bestaande steilrand, nochtans duidelijk gesitueerd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied (bron- en valleigebied)
- Waardevermindering van de omliggende woningen, in de eerste plaats van de tegenoverliggende woning die mijn eigendom is en zich het dichtst bij de woning in kwestie bevindt.

3. Betrokken woning is tevens opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed. Dit lijkt mij een extra argument om het goed zoveel mogelijk te vrijwaren van uitbreiding en herbouw. Ik beschouw het als een nadeel indien dergelijk erfgoed niet effectief beschermd wordt.

4. (...) Ik denk dat het buiten kijf staat dat een quasi verdriedubbeling van het volume van het hoofdgebouw, zoals voorzien in de bouwvergunning, een onherstelbare schade toebrengt aan mijn uitzicht op het talud en de groene omgeving, en ikzelf dit als een persoonlijk nadeel kan beschouwen. Ik wens er ook terzijde aan toe te voegen dat de tussenkomende partij in haar verweer bij de deputatie op misleidende wijze gebruik heeft gemaakt een sterk verouderde foto van mijn woning (met een kleiner raam en uitzichtbelemmerende beplanting aan de straatkant – reeds jaren verwijderd), die onrecht doet aan de actuele situatie, te zien op de derde foto. Op de foto's hieronder is bovendien duidelijk te zien dat het terrein flink hoger ligt dan het straatniveau (en dan mijn huis, dat zich op straatniveau bevindt). Ik heb er niet alleen rechtstreeks uitzicht op vanuit mijn woning, maar tevens vanaf mijn tuin en terras.

5. De omstreden uitbreiding van deze woning zal resulteren in meer drukte en minder rust voor mezelf als omwonende, niet alleen tijdens de mogelijke bouwwerken maar tevens erna.

- Door het feit dat het om een manifest hoger liggend terrein gaat verplaatst het geluid zich van daaruit ongehinderd naar de lager liggende woningen in de vallei.
- De bestreden bouwvergunning voorziet bovendien in een ruime parking vóór de rechteraanbouw, m.a.w. dicht bij mijn woning, zodat de prachtige glooiing plaats zou ruimen voor verharding en auto's, wat niet alleen het uitzicht onherstelbare schade zou toebrengen, maar tevens lawaai van vertrekkende en aankomende voertuigen.

6. Tot slot zal de verdere afbouw van de zeldzame open ruimte, de aantasting van het mooie uitzicht en de steilrand en de inbreuk op onze rust resulteren in een waardevermindering van mijn woning. Zoals vele andere omwonenden ben ik hier komen wonen omwille van de schoonheid van de omgeving en omwille van de rust. Dergelijke beschermde gebieden met veel open ruimte zijn in Oost-Vlaanderen bijzonder zeldzaam geworden. Het is evident dat woningen die zich in een dergelijke omgeving situeren, meer

waard zijn dan deze in dicht bebouwde wijken. Wij hebben hiervoor destijds bij de aankoop ook – letterlijk – een navenante prijs betaald. Deze waarde wil ik gevrijwaard zien.”

2.

De verwerende partij voert geen verweer.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Zij herhaalt de motivering die zij uiteenzette in haar nota in laatste administratieve aanleg:

“ ...

B. Manifest foutieve identificatie van de bestreden beslissing

13.

In strijd met het op straffe van onontvankelijkheid voorgeschreven art. 1, §1, eerste lid, 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 is de bestreden beslissing kennelijk foutief geïdentificeerd.

De titel van het beroepsschrift van 27/03/2015 verwijst naar de beslissing “gemeenteraadszitting van 23/02/2015”.

...

Nergens in deze notulen wordt vermelding gemaakt van de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.

Zulks is ook niet mogelijk, aangezien de afgifte van stedenbouwkundige vergunning tot de exclusieve bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen behoort.

...

Door thans lichtzinnig te verwijzen naar een ‘gemeenteraadsbeslissing’ tot afgifte van een vergunning, getuigt verzoekster van een kennelijke desinteresse voor het dossier, dewelke met een gemis aan belang gelijkgesteld kan worden.

C. Geen hinder en nadelen

...

Verzoekster stelt op p.2, nrs. B.1 en B. 2, van het beroep, dat zij een persoonlijk nadeel lijdt doordat voor de vergunning geen wettelijke basis voorhanden zou zijn en doordat zij wenst dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP naar de letter en naar de geest zouden worden gerespecteerd.

Het belang van verzoekster valt dus samen met het belang dat elkeen heeft bij de naleving van het recht en kan daarvan niet worden onderscheiden. Er is dus geen sprake van een persoonlijk belang.

...

Een stedenbouwberoep kan niet ingesteld worden in het belang van de wet, noch kan dit onder het mom van een collectief belang of een actio popularis.

18.

Verzoekster stelt op p. 3, nr. B.3, van het beroep dat zij wenst dat de site als erfgoed effectief wordt beschermd.

De bescherming van een onroerend goed als monument maakt het voorwerp uit van afzonderlijke procedures krachtens het Onroerenderfgoeddecreet en heeft geen betrekking op huidig stedenbouwdossier. Er is dus geen verband tussen de bestreden beslissing en het gevreesde nadeel.

Verzoekster toont ook op geen enkele wijze aan waarom zij kan optreden ter vrijwaring van het onroerend erfgoed. Zij toont niet aan te fungeren als vertegenwoordiger van een erfgoedvereniging of een speciale band te hebben met het erfgoed in Gavere.

Een verzoekende partij die optreedt tegen de vermeende schending van maatschappelijke belangen, van de planologische voorschriften van het gewestplan of van erfgoedwaarden, beschikt volgens de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet over een persoonlijk belang.

Daarenboven dient te worden gesteld dat er geen sprake kan zijn van een strijdigheid van (niet beschermd) onroerend erfgoed, aangezien het project de bestaande onroerende goederen intact laat en deze renoveert.

19.

Verzoekster stelt op p. 3, nr. B.4, van het beroep dat zij vanuit haar woning uitzicht heeft op het 'talud' – zijnde de tuin van de tussenkomende partij!- en dat dit uitzicht nu vermindert ten gevolge de inplanting van twee extra volumes bij de woning van tussenkomende partij (binnen de 1.000m³ norm).

...

Aldus kan er geen sprake zijn van een concreet gemaakt belang, nu het manifest evident is dat er geen eigenlijk zicht genomen wordt op de tuin van tussenkomende partij.

Een dergelijk zicht op een particuliere eigendom- hetwelk slechts zeer beperkt zal worden 'vermindert' door de bouw van twee extra (kleine) volumes, 'weggestoken' achter het hoofdgebouw- is overigens geen 'recht' dat constitutief kan zijn voor enig belang.

...

Verzoekster stelt op p. 4, nr. B.5, van het beroep dat het project meer drukte en minder rust zal genereren.

Verzoekster maakt op geen enkele wijze inzichtelijk hoe de bewoning van een bestaande woning door een nieuwe bewoner tot meer drukte en minder rust zou kunnen leiden.

...

Verzoekster stelt op p. 4, nr. B.6, van het beroep dat het project zal leiden tot waardevermindering van haar woning.

Er moet worden beklemtoond dat zij geen enkel feitelijk gegeven, geen enkele schatting naar voor brengt op basis waarvan de bewering inzake waardevermindering op een objectieve wijze onderbouwd wordt.

Zulks impliceert dat er geen sprake is van een concreet inzichtelijk gemaakt nadeel.

D. Geen rechtstreeks belang- het beroep is gericht tegen het vigerende RUP

22.

Verzoekster werpt in het middel op dat de site volgens het gewestplan gelegen is in agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

In dergelijke gebieden zijn volgens verzoekster uitbreidingen verboden.

23.

Verzoekster gaat daarbij volkomen voorbij aan het feit dat de site is opgenomen op het RUP 'Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne' (11/12/2008), waarbinnen dezelfde basisrechten zijn toegekend als deze die thans zijn opgenomen in de VCRO-basisrechten voor zonevreedde woningen:

- voor zowel woningen als bijgebouwen is verbouw toegelaten
- **uitbreidingen van het woongebouw zijn mogelijk tot max. 1.000 m³.**

Het RUP werd enkel 'overschreven' door de VCRO, in die zin dat de VCRO bij uitbreidingen niet voorziet in een maximumgrens van 20% van het bestaande volume (supra).

De parlementaire toelichting bij het decreet dat aanleiding heeft gegeven tot de opmaak van de VCRO verduidelijkt dat de **decretale regelingen steeds voorrang hebben op RUP-bepalingen**, tenzij het gaat om RUP-bepalingen die de decretale basisrechten

*uitbreiden of die strenger maximumvolumes opleggen bij herbouw. **Zoals gesteld is er in dit geval geen sprake van herbouw.***

...

De kritiek van verzoekster op het project kan dus worden ontmaskerd als een kritiek op het RUP (zoals licht bijgesteld door de VCRO), aangezien het RUP effectief woninguitbreidingen toelaat. De daarbij gestelde grens van 1.000m³ wordt daarbij door het project gerespecteerd.

In dat kader dient te worden verwezen naar de gevestigde rechtspraak, die in dergelijke gevallen argumenteert dat er geen sprake is van een causale relatie tussen de vergunning en de ingeroepen hinderaspecten, aangezien deze het gevolg zijn van de planvoorschriften.

..."

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de bestreden beslissing het administratief beroep ontvankelijk verklaard heeft op grond van de stelling dat verzoekster met foto's zou hebben aangetoond "dat zij een uitzicht heeft op de omgeving waarop de bestreden beslissing een impact kan hebben". Volgens de tussenkomende partij miskent de verwerende partij daarbij de rechtspraak van de Raad naar luidt waarvan de verzoekende partij het bestaan van de hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moet maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moet omschrijven en tegelijk moet aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. De ontvankelijkheidsverklaring in de bestreden beslissing is dan ook niet afdoende in feite en in recht gemotiveerd.

De tussenkomende partij benadrukt dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet aantoont dat zijn een persoonlijk, zeker en actueel belang heeft:

- De bewering dat er geen wettelijke basis zou zijn om de vergunning af te leveren, levert geen belang op.
- De bewering dat de laatste jaren schade is toegebracht aan de steilrand in de Scheldevallei, wat de verzoekende partij als bijzonder pijnlijk ervaart, wordt niet gerelateerd aan de bestreden beslissing.
- De stelling dat de woning is opgenomen op de VIOE-inventaris getuigt niet van enig persoonlijk belang.
- De verzoekende partij maakt met de foto's van de site op geen enkele wijze duidelijk vanuit welk oogpunt deze foto's zijn genomen.

3.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota dat de tussenkomende partij een reeds jaren achterhaalde foto opneemt in haar schriftelijke uiteenzetting en dat de bewering dat de verzoekende partij geen eigenlijk zicht op de tuin heeft, manifest onjuist is. De verzoekende partij voegt een recente foto toe van haar woning, gelegen tegenover het perceel van de aanvraag. Ze zet uiteen dat ze door de open structuur van haar perceel een rechtstreeks zicht heeft vanuit haar woning, zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping, en tevens vanuit haar tuin.

De verzoekende partij benadrukt dat ze bij de aankoop van haar woning een garantie had op rust en een ongerept ruimtelijk erfgoed. Ze herhaalt dat het wegvallen van de open ruimte en de schade die wordt toegebracht aan dit kwetsbaar gebied, naast de persoonlijke en emotionele nadelen, tevens een waardevermindering van haar woning voor gevolg heeft.

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat zij op 26 mei 2016, met betrekking tot hetzelfde project, een nieuwe stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen,

waartegen de verzoekende partij geen beroep heeft ingesteld. Volgens de tussenkomende partij heeft de verzoekende partij geen belang meer bij de huidige procedure, die doelloos is geworden.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of kan ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De tussenkomende partij dient op onbekende datum bij het college van burgemeester en schepenen een nieuwe aanvraag in. Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een vrijstaande hoeve op de percelen gelegen te 9890 Dikkelvenne, Rotsestraat 23.

Tegen deze beslissing tekent de vzw Milieufrent Omer Wattez op 23 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verwerende partij verwerpt het beroep op 26 mei 2016 als ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

De Raad stelt vast dat beslissing van de verwerende partij van 26 mei 2016 tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning weliswaar betrekking heeft op dezelfde percelen, maar dat de vergunning slechts de aanpassing van de huidige bestreden beslissing beoogt. De aanvraag, die strekt tot het wijzigen van de raam- en deuropeningen in het verbouwde woonhuis, wordt door de verwerende partij gekwalificeerd als een aanvullende aanvraag. De verwerende partij stelt in haar beslissing van 26 mei 2016 namelijk:

“...

Op 11 juni 2015 verleende de deputatie een vergunning voor een verbouwing en uitbreiding van de woning.

Voorliggende aanvraag omvat een beperkte wijziging van het vergunde project, met name door het wijzigen van raam- en deuropeningen in de bestaande woning.

...”

Deze kwalificatie door de verwerende partij houdt aldus in dat de vergunning van 26 mei 2016 geen afzonderlijk bestaan kan leiden los van de bestreden beslissing.

Er kan niet zonder meer met de tussenkomende partij gesteld worden dat de verzoekende partij geen belang meer kan doen gelden of dat de procedure doelloos geworden zou zijn, louter omwille van het feit dat de verzoekende partij geen vordering tot vernietiging van de vergunningsbeslissing van 26 mei 2016 heeft ingesteld bij de Raad. Een vernietiging van de bestreden beslissing kan de

verzoekende partij immers nog steeds een nuttig gevolg opleveren, zodat zij nog steeds een actueel belang heeft bij haar vordering.

3.

De tussenkomende partij doet voorts gelden dat de verzoekende partij in haar administratief beroepschrift bij de verwerende partij de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen kennelijk verkeerd identificeert, hetgeen zou getuigen van een desinteresse voor het dossier en een gebrek aan belang.

De verzoekende partij verwijst in de titel van haar administratief beroepschrift namelijk naar de beslissing genomen op de “gemeenteraadszitting van 23/02/2015”.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar beroepsschrift nochtans voldoende duidelijk aangeeft tegen welke beslissing haar beroep gericht is. De titel van het beroepsschrift luidt:

“Beroep tegen de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning aan de heer SCHUTTE Borries, Voetweg 40, 9000 Gent, aangaande perceel met kadastrale omschrijving Gavere 5, afd. Dikkelvenne, sectie B, nrs 0089B-0890B, gelegen Rotsestraat 23 te 9890 DIKKELVENNE- Gemeentelijk dossiernummer B/2014/142; gemeenteraadszitting van 23/02/2015.”

Zelfs met de foutieve vermelding dat de beslissing zou zijn genomen tijdens een gemeenteraadszitting is het duidelijk welke beslissing de verzoekende partij wenst aan te vechten. De verwerende partij heeft de bestreden beslissing blijkbaar duidelijk kunnen identificeren en stelt in de bestreden beslissing dat het derdenberoep van de verzoekende partij gericht is tegen “de voormelde beslissing”, dit is de beslissing van 23 februari 2015 waarbij het college van burgemeester en schepenen van Gavere de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleent.

De vraag of de verwerende partij al dan niet op kennelijk onredelijke of onjuiste wijze heeft besloten dat het administratief beroepschrift een voldoende duidelijke identificatie van de bestreden beslissing geeft en dat de fout in de beschrijving ervan geen weerslag heeft op de ontvankelijkheid van het administratief beroep, behoort echter tot de beoordeling van de grond van de zaak.

4.

De verzoekende partij voert aan dat dat zij hinder en nadelen ondervindt uit de ruimtelijk niet-toegelaten uitbreiding van een zonevreemde woning. Zij toont verder ook een bekommernis om het vrijwaren van de open ruimte en het behoud van de landschappelijke waarde van de bestaande steilrand in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zij stelt dat de betrokken woning is opgenomen in de inventaris Onroerend Erfgoed, waardoor er extra inspanningen geleverd moeten worden om het goed te vrijwaren van uitbreiding en herbouw.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zich met deze argumenten opwerpt als de beschermer van het algemeen belang en in die zin een ‘actio popularis’ instelt waarbij zij in algemene termen de naleving van de gewestplannen, en het behoud en de vrijwaring van het landschappelijk waardevol gebied nastreeft. Deze bekommernissen komen neer op een belang dat iedere burger heeft bij de handhaving van de wettigheid en de inrichting van een goede ruimtelijke ordening. Wat deze aspecten betreft, vertoont het aangevoerde belang niet het vereiste persoonlijk karakter.

5.

De bijkomende overweging dat de uitbreiding van de woning zal resulteren in meer drukte en minder rust, vertoont evenmin een voldoende concreet en aannemelijk karakter als hinder of nadeel.

Er dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat het aangevraagde zou leiden tot een toename van 'het geluid' of het aantal auto's. Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot één. Bovendien dient te worden opgemerkt dat de aanvraag voorziet in een verplaatsing van de inrit, zodat deze niet langer tegenover het perceel van de verzoekende partij zal vertrekken, maar bovenaan het betrokken perceel ter hoogte van de bocht van de Rotsestraat.

De verzoekende partij maakt dan ook niet aannemelijk dat zij hinder zal ondervinden van 'het lawaai van vertrekkende en aankomende voertuigen'.

6.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de woning van de verzoekende partij tegenover de percelen van de tussenkommende partij ligt. Zij heeft vanuit de gelijkvloerse en de eerste verdieping van haar woning, vanuit de tuin en vanuit de keukenveranda uitzicht op de percelen van de tussenkommende partij.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing voor wat betreft de ingeroepen visuele hinder en de eventuele waardevermindering van de woning door de uitbreiding van de woning van tussenkommende partij met twee bijkomende volumes. Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen met betrekking tot de visuele hinder en de waardevermindering van haar woning zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste, tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in essentie de schending aan van de artikelen 4.4.10, §2 en 4.4.15 VCRO en van de voorschriften van het gemeentelijk RUP 'Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne', goedgekeurd door de deputatie op 11 december 2008.

Zij stelt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan, meer bepaald met de bestemming van het terrein als vallei- of brongebied.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk RUP 'Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne'. Onder de algemene bepalingen staat de opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden, waarbij wordt bepaald:

“De bestemmingen van het gewestplan en de bijhorende voorschriften van het KB van 28 december 1972 worden enkel opgeheven voor de zone 1 “woonzone op de Scheldetalud”. Voor het overige deel van het RUP blijven de gewestplanbestemming (vallei- en brongebied) onverkort geldig.(...)”

Het perceel valt onder de *“bestaande ééngezinswoningen buiten zone art. 1”*. De gewestplanbestemming (vallei- en brongebied) blijft dus voor betrokken terrein onverkort geldig. De aanvraag situeert zich dus binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, 10° VCRO.

Aangezien de aanvraag zich situeert in ruimtelijk kwetsbaar gebied is het uitbreiden van de woning niet toegestaan. Artikel 4.4.15 VCRO bepaalt immers dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning tot 1.000 m³ niét is toegelaten in ruimtelijk kwetsbare gebieden (met uitzondering van parkgebieden).

Artikel 4.4.10, §2 VCRO laat toe dat een ruimtelijk uitvoeringsplan de basisrechten aanvult en uitbreidt. Tevens kan het plan strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw. Met het gemeentelijk RUP 'Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne' worden de basisrechten aangevuld en uitgebreid: de uitbreiding van bestaande zonevreemde woningen wordt toegelaten, terwijl dit in ruimtelijk kwetsbare gebieden niet mogelijk is.

De stedenbouwkundige voorschriften voor de *“bestaande ééngezinswoningen buiten zone art. 1”* laten immers toe om te verbouwen binnen het bestaand bouwvolume, en tevens om een woning uit te breiden, mits dit slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m³, en mits deze uitbreiding de 20% volumevermeerdering niet overschrijdt.

Het volume van de bestaande woning bedraagt ongeveer 735 m³ (volumeberekening overeenkomstig de definitie van bouwvolume in artikel 4.1.1, 2° VCRO).

De bestaande woning wordt intern verbouwd en uitgebreid met twee praktisch identieke volumes van 291,17m³ ('daghuis') en 255,87m³ ('nachthuis'). De verbindingen met de bestaande woning hebben een volume van 14,31m³. Het totaalvolume van het woonhuis bereikt dus 291,17m³ + 255,87m³ + 14,31m³ + 735m³, met andere woorden bijna 1300m³.

De aanvraag is dus op essentiële punten in strijd met de voorschriften van de basisrechten voor zonevreemde woningen én met de aanvulling en uitbreiding van deze basisrechten in het RUP 'Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne': de gevraagde uitbreiding van de woning overtreft zowel de toegestane volumevermeerdering van 20% als de bovengrens van 1000m³ aan toegelaten volume. Echter, aangezien de VCRO voorrang heeft op het RUP, is zelfs een volumevermeerdering met 20% hier niet toegestaan.

Vervolgens zet de verzoekende partij uiteen dat de aanvraag ook op het vlak van de verhardingen in strijd is met het artikel 2.2 van het RUP, dat bepaalt dat maximum 25 % van de niet-bebouwde oppervlakte van de huiskavel tot een maximum van 50 m² mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden, en dat de rest dient aangelegd als tuin, in groenaanleg.

De aanvraag voorziet een oppervlakte van 79 m² + 73 m² aan betonverharding en 198 m² + 18 m² aan kiezelverharding. De aanvraag overtreft dus meermaals het maximum van 50 m² aan toegelaten verharding.

2.

De tussenkomende partij stelt dat de site gelegen is in agrarisch gebied met landschappelijke waarde volgens het gewestplan.

De site werd ook opgenomen op het RUP 'Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne', dat een uitbreiding tot 1.000 m³ uitdrukkelijk toelaat, onverminderd de ligging in agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

De RUP-voorschriften stemmen overeen met de decretale basisrechten voor zonevreemde woningen zoals neergelegd in de VCRO. Enkel dient het maximum van 20% volumevermeerdering bij uitbreiding thans buiten toepassing te worden gelaten. Deze beperking is immers niet voorzien in de decretale basisrechten voor zonevreemde woningen. Artikel 4.4.10, §2 VCRO bepaalt immers dat een RUP enkel strenger kan zijn dan de decretale basisrechten op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw, en dus niet op het vlak van een loutere uitbreiding van een bestaande woning.

Volgens de tussenkomende partij is voldaan aan de toepassingsvoorwaarden voor verbouw/uitbreiding:

- De bestaande woning is hoofdzakelijk vergund.
- De bestaande woning is niet verkrot.
- Er is voldaan aan de definitie van 'verbouw' in de zin van artikel 4.1.1, 12°, VCRO: de dragende buitenmuren worden goeddeels intact gelaten; de eigenlijke verbouw geschiedt binnen het bestaande bouwblok van de woning.
- De uitbreiding van het woonhuis blijft beperkt tot 991,07 m³ en leidt niet tot een vermeerdering van het aantal wooneenheden.

De bijgebouwen maken geen voorwerp uit van de aanvraag. Zij zijn fysiek van de aanvraag gescheiden. Zij mogen dus niet worden meegerekend bij de volumeregeling.

De aangevraagde verhardingen (170 m²) betreffen een ontpitting en reductie van de bestaande en vergund geachte verharde oppervlakte (182,40 m²). De oprit in kiezel is een noodzakelijke toegang tot het pand, binnen een straal van 30 m van de bebouwing. Dergelijke oprit is principieel vrijgesteld krachtens artikel 2.1, 9°, van het Vrijstellingenbesluit van 16 juli 2010, in alle bestemmingsgebieden (artikel 2.2, tweede lid, 5°, van het Vrijstellingenbesluit), waardoor de bestemmingsvoorschriften niet aan deze oprit tegengeworpen kunnen worden.

3.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota dat noch het RUP, noch de 'gewone' basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing zijn, aangezien zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als zijzelf uitgebreid beargumenteerd zouden hebben dat er krachtens artikel 4.4.15 VCRO in ruimtelijk kwetsbaar gebied onder geen enkele voorwaarde uitbreiding is toegestaan.

4.

De tussenkomende partij voegt niets wezenlijks toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing heeft de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor “het verbouwen en uitbreiden” van een zonevreemde woning die volgens het gewestplan in ‘vallei- of brongebied’ gelegen is, meer bepaald ‘agrarisch gebied met landschappelijke (of bijzondere) waarde (vallei- of brongebieden)’.

De ‘vallei- of brongebieden’ behoren volgens artikel 1.1.2, 10° VCRO tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden.

De woning is ook gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, meer bepaald het RUP “Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne”, goedgekeurd op 11 december 2008. Dit RUP bepaalt dat, voor de ‘bestaande ééngezinswoningen buiten zone art. 1’ dat van toepassing is op de aanvraag, de gewestplanbestemming (vallei- en brongebied) niet wordt opgeheven maar onverkort geldig blijft.

Voor wat betreft de verbouwing van de bestaande woning kan er toepassing gemaakt worden van de basisrechten zoals opgenomen in de artikelen 4.4.10 VCRO en verder, en in het bijzonder artikel 4.4.12 VCRO.

Artikel 4.4.12 VCRO bepaalt:

“... 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 dat het bestaande aantal ...”

De verzoekende partij lijkt de bestreden beslissing niet te betwisten voor zover deze vergunning verleent voor “het verbouwen” van de woning.

De verzoekende partij stelt wel dat de vergunning voor “het uitbreiden” van de woning strijdig is met artikel 4.4.15 VCRO, dat luidt als volgt:

*“Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, 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.
De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:
1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, ...”*

De bestreden beslissing stelt dat de evaluatie van de aanvraag zoals gemaakt door het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden.

Deze evaluatie luidt als volgt:

“ ...

Gelet op artikel 4.4.10, §2 VCRO:

...

Gelet op de parlementaire toelichting die verduidelijkt dat de decretale regelingen steeds voorrang hebben op RUP-bepalingen, tenzij het gaat om RUP-bepalingen die de decretale basisrechten uitbreiden of die strenger maximumvolumes opleggen bij herbouw.

Overwegende dat de aanvraag niet handelt over een herbouw maar een uitbreiding van een bestaande woning;

De bestaande gebouwen dateren van vóór de wet op de stedenbouw en worden derhalve geacht vergund te zijn.

Uit de bijgevoegde fotoreportage blijkt dat de gebouwen niet verkrot zijn.

Het brutovolume van de verbouwde en uitgebreide woning zou 991,07 m³ bedragen. Bijgevolg blijft het totaal volume < 1000 m³.

Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot één.

Het goed is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied met overdruk vallei- en brongebied. Conform artikel 1.1.2, 10° VCRO is het goed niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de toepasselijke uitzonderingsmogelijkheden van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

De verwerende partij herneemt deze beoordeling door het college van burgemeester en schepenen letterlijk, maar laat de alinea met betrekking tot de planbestemming, waar door het college van burgemeester en schepenen gesteld wordt dat het goed niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied, weg.

De bestreden beslissing stelt namelijk in punt 1.1 met betrekking tot de planologische voorschriften:

“De plaats van de werken is volgens het gewestplan Oudenaarde, goedgekeurd bij K.B. van 24 februari 1977 en latere wijzigingen, gelegen in vallei- of brongebied.

Het artikel 1 van het koninklijk besluit van 24 februari 1977 bij het gewestplan stelt nopens de vallei- of brongebieden: “De agrarische gebieden met landschappelijke waarde, die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven overdrukt zijn met de letters V of B, hebben de bestemming van vallei- of brongebieden waarin slechts agrarische werken en handelingen mogen worden uitgevoerd die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.”

Volgens artikel 1.1.2, 10° van de Codex zijn vallei- of brongebieden ruimtelijk kwetsbare gebieden.”

De verwerende partij stelt dus, in tegenstelling tot het college van burgemeester en schepenen, (terecht) dat de percelen gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Zij herhaalt dit uitdrukkelijk wanneer zij de toelichting bij de algemene bepalingen van het RUP “Woning Scheldetalud te Dikkelvenne” citeert:

“ ...

De bestemmingen van het gewestplan en de bijhorende voorschriften van het KB van 28 december 1972 worden enkel opgeheven voor de zone 1 “woonzone op de Scheldetalud”. Voor het overige deel van het RUP blijven de gewestplanbestemming (vallei- en brongebied) onverkort geldig (...)”

De verwerende partij stelt dus vast dat de betrokken percelen gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied, hetgeen de toepassing van artikel 4.4.15 VCRO verhindert.

2.

De regeling inzake basisrechten voor zonevreemde constructies maakt het mogelijk om in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden af te wijken van de vigerende verordenende bestemmingsvoorschriften.

De toepassing van deze afwijkmogelijkheid moet bijgevolg restrictief worden geïnterpreteerd.

Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt 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.”

De “algemene voorschriften voor bestaande ééngezinswoningen buiten zone art. 1” in artikel 2.1 van het RUP luiden als volgt:

“2.1 Bouwvoorschriften

Zo een bestaande ééngezinswoning of bijgebouw niet verkrot is en bovendien behoorlijk vergund is of wordt geacht dit te zijn, is het volgende toegelaten:

...

2- Het uitbreiden van de woning, mits dit slechts leidt tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m³, en mits deze uitbreiding de 20% volumevermeerdering niet overschrijdt.

...”

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder een “stedenbouwkundig voorschrift” wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Uit het voorgaande volgt dat de reglementaire bepalingen van het RUP “Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne” te beschouwen zijn als “stedenbouwkundige voorschriften” zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

Uit deze bepalingen vloeit voort dat een stedenbouwkundige vergunning in principe moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de bepalingen van het RUP, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

3.

Artikel 2.1 van het RUP voorziet uitdrukkelijk in een uitbreiding van de basisrechten, door te stellen dat ook het uitbreiden van woningen gelegen in deze ruimtelijk kwetsbare gebieden buiten de zone 1 van het RUP mogelijk is.

De bestreden beslissing verwijst naar de parlementaire toelichting van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid waaruit blijkt dat een RUP de decretale basisrechten kan aanvullen en uitbreiden, niet verstrengen. Er wordt ook verduidelijkt dat de decretale bepalingen steeds voorrang hebben op RUP-bepalingen, tenzij het gaat om RUP-bepalingen die de decretale basisrechten uitbreiden of die strengere maximumvolumes opleggen bij herbouw.

De verwerende partij stelt dat er in dit geval geen sprake is van herbouw, en dat het brutovolume van de verbouwde en uitgebreide woning 991,07 m³ bedraagt. Zij besluit dan ook dat de uitbreiding van de woning in overeenstemming is met de bepalingen van het RUP.

De verzoekende partij is echter samen met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wiens advies zij overneemt in haar verzoekschrift, van mening dat het maximumvolume van 1.000 m³ wel degelijk overschreden wordt. Volgens haar komt het totale volume van het woonhuis, na verbouwing en uitbreiding, neer op net geen 1.300 m³.

4.

De vraag of de uitbreiding van de woning al dan niet het maximumvolume van 1.000 m³ overschrijdt nog daargelaten, betwist de tussenkomende partij niet dat de aangevraagde werken een volumevermeerdering van meer dan 20% inhouden.

Zij stelt echter dat deze bepaling uit het RUP buiten beschouwing gelaten dient te worden, aangezien het een verstrenging betekent ten aanzien van artikel 4.4.15 VCRO dat enkel voorziet in een beperking van de volumevermeerdering tot 1.000 m³.

De Raad stelt vast dat de bepalingen van het RUP in elk geval een uitbreiding van de basisrechten inhouden, aangezien zij ook uitbreidingen van bestaande woningen toelaten in ruimtelijk kwetsbaar gebied. De beperking tot 20% bouwvermeerdering vormt nog steeds een verruiming van de bepalingen van 4.4.15 VCRO die geen enkele uitbreiding van een zonevreemde woning in ruimtelijke kwetsbaar gebied toelaat.

De parlementaire toelichting van artikel 4.4.10 VCRO verduidelijkt dat de decretale bepalingen steeds voorrang krijgen op de bepalingen van een RUP, behalve wanneer deze bepalingen van het RUP een uitbreiding vormen van de decretale basisrechten of wanneer het toegelaten maximumvolume beperkt wordt voor herbouw. De voorschriften van het artikel 2.1 van het RUP dienen aldus te worden toegepast.

De verwerende partij laat dan ook ten onrechte na om te beoordelen of de gevraagde uitbreiding de 20% volumevermeerdering niet overschrijdt.

5.

De verzoekende partij stelt ten slotte ook nog dat het aangevraagde in strijd is met de bepalingen van het RUP met betrekking tot de inrichting van de huiskavel.

Artikel 2.2 van het RUP "Woningen Scheldetalud te Dikkelvenne" stelt namelijk:

" ...

Inrichting van de huiskavel waarop de woning staat:

Maximum 25% van de niet-bebouwde oppervlakte van de huiskavel tot een maximum van 50 m² mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de woning, oprit, terras en tuinpaden. De rest dient aangelegd als tuin, in groenaanleg. Nieuwe, kleine bouwwerken, behorende tot de normale tuinuitrusting, zijn op de huiskavel, waarop een bestaande,

behoorlijk vergunde en niet verkrotte woning staat, toegelaten, mits deze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant.

...

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in het geheel nalaat om de aanvraag te toetsen aan deze bepaling van het RUP. Het blijkt niet uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij, zoals de tussenkommende partij stelt, de bestaande toestand als vergund geacht zou beschouwen of dat zij geoordeeld zou hebben dat de aangevraagde oprit zou zijn vrijgesteld van vergunning. Uit de bestreden beslissing blijkt geen enkele beoordeling van de inrichting van de huiskavel waarop de woning staat.

Het middel is gegrond.

B. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar vierde middel een schending aan van het artikel 4.7.23 VCRO en de materiële en formele motiveringsplicht.

Zij zet uiteen dat de verwerende partij volgens artikel 4.7.23 VCRO verplicht is om rekening te houden met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In de bestreden beslissing weerlegt de verwerende partij onder '2.3 De juridische aspecten m.b.t. het voorwerp van de aanvraag' de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet.

In het licht van de motiveringsplicht, vereist het artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of zij zich heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich diens motieven eigen heeft gemaakt.

2.

De tussenkommende partij stelt dat het gedeelte van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangehaald waarin gesteld is dat de 20%-grens van het RUP en de 1.000 m³-grens van de VCRO door de aanvraag zouden worden overschreden.

Nopens de 20%-grens heeft de bestreden beslissing gemotiveerd dat de evaluatie van deze aanvraag zoals gemaakt door het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden, gelet op artikel 4.4.10, §2, VCRO.

Nopens de 1.000 m³-grens heeft het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook acht geslagen op de niet in de aanvraag begrepen bestaande en van de woning afgescheiden bijgebouwen. De deputatie heeft in de bestreden beslissing beklemtoond dat decretaal enkel rekening dient te worden gehouden met het volume van de woning en de fysiek aansluitende bijgebouwen: *"Het brutovolume van de verbouwde en uitgebreide woning zou 991,07m³ bedragen. Bijgevolg blijft het totaal volume na uitbreiding onder de maximumgrens van 1000m³."*

De aangevraagde verhardingen (170 m²) zijn een ontpitting en reductie van de bestaande en vergund geachte verharde oppervlakte (182,40 m²). De verwerende partij kon dan ook naar recht oordelen dat de bestaande constructies op het terrein "dateren van vóór de wet op de stedenbouw

en derhalve geacht (worden) vergund te zijn." Een ontpitting van bestaande vergund geachte constructies vormt geen miskennen van het stedenbouwkundig voorschrift.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft afgezien van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, terwijl de verwerende partij dat in de bestreden beslissing wel heeft gedaan, onder referte aan de eerdere beoordeling door het college van burgemeester en schepenen, die uitdrukkelijk is bijgetreden. De bestreden beslissing bevat dus wel degelijk een formele motivering.

3.

De verzoekende voegt niets wezenlijks meer toe in haar toelichtende nota.

4.

Ook de tussenkommende partij voegt niets wezenlijks meer toe in de laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betoogt dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom zij afwijkt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. De verwerende partij is door dit advies echter niet gebonden, en kan hiervan afwijken.

Wel heeft zij overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en oordeelt dat de aanvraag toch verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Om te voldoen aan de 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.

Daarenboven dient, wanneer het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat vlak andersluidend is, des te zorgvuldiger te worden gemotiveerd.

2.

De verwerende partij stelt dat de bestreden beslissing genomen werd "*gelet op het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 20 mei 2015*" en neemt het advies ook grotendeels letterlijk over.

Indien in een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diverse ongunstige aspecten op een concrete wijze aan bod komen, mag van de verwerende partij een bijzondere en zorgvuldige aandacht verwacht worden bij de beoordeling van deze aspecten indien andersluidend wordt beslist. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat daaraan is voldaan.

De verwerende partij stelt dat zij zich volledig aansluit bij de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen en maakt deze motivering tot de hare. Zij motiveert haar beslissing hierdoor echter niet afdoende.

Het college van burgemeester en schepenen maakt zijn beoordeling immers op grond van andere vaststellingen. In tegenstelling tot het college van burgemeester en schepenen, stelde de verwerende partij wel vast dat de betrokken percelen gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied, hetgeen de toepassing van artikel 4.4.15 VCRO verhindert.

De verwerende partij neemt haar beslissing bovendien na kennisname van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin gesteld wordt dat het maximumvolume van het aangevraagde de 1000 m³ overschrijdt, aangezien ook het volume van de voormalige stalling als aanhorigheid van het hoofdgebouw in de berekening wordt opgenomen. Zonder enige nadere motivering herneemt de verwerende partij echter de stelling van het college van burgemeester en schepenen dat het brutovolume van de verbouwde en uitgebreide woning 991,07 m³ zou bedragen.

De stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het aangevraagde ook de toegestane volumevermeerdering van 20% overschrijdt, wordt in de bestreden beslissing in het geheel niet weerlegd.

De bestreden beslissing bevat ten slotte geen enkele motivering met betrekking tot het feit dat de aangevraagde verharding van de percelen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar strijdig werd geacht met de RUP-bepalingen aangaande de inrichting van de huiskavel. De verwerende partij maakt geen beoordeling van de verharde oppervlakte die volgens de tussenkomenende partij in de bestaande toestand wordt geacht vergund te zijn en geeft niet aan of de gevraagde verharding van de oprit volgens haar wel of niet vergunningsplichtig is.

De conclusie van het voorgaande is dat de overwegingen in de bestreden beslissing niet beantwoorden aan de strengere eisen van formele motivering en zorgvuldigheid en geen andersluidende beslissing verantwoorden.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

In haar schriftelijke uiteenzetting verzoekt de tussenkomenende partij om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijke Hof met betrekking tot de toekenning van een rechtsplegingsvergoeding.

Ter zitting stelt de tussenkomenende partij dat zij niet langer aandringt op het stellen van deze prejudiciële vraag.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Borries SCHUTTE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 juni 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden vrijstaande hoeve op de percelen gelegen te 9890 Dikkelvenne (Gavere) en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 889B en 890B.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 juni 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO