

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0207 van 7 mei 2013
in de zaak 1112/0171/A/2/0139

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 augustus 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep namens de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 23 mei 2011 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft op basis van in rood gewijzigde plannen, onder voorwaarde, aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de instandhoudingswerken aan de schuur en voor de herbouw van het bijgebouw achter de langgevelhoeve. De vergunning voor de erfverharding achter de schuur is geweigerd.

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 geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 25 november 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 9 januari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 8 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partij en haar echtgenote (hierna de aanvragers genoemd) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de instandhoudingswerken aan een bijgebouw bij een voormalige hoeve en de afbraak en heropbouw van een tweede bijgebouw bij dezelfde hoeve”*. De instandhoudingswerken zijn voorzien aan een houten schuur, op plan aangeduid als ‘bijgebouw 1’. De sloop en herbouw betreft een stenen constructie, ingeplant achter en evenwijdig met de hoeve en vermeld als ‘bijgebouw 2’.

De hoeve en de bijgebouwen zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Een eerste aanvraag voor het slopen en herbouwen van zowel het bijgebouw als de schuur gaf op 6 december 2010 aanleiding tot het weigeren van een stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout' 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, georganiseerd van 15 februari 2011 tot en met 17 maart 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 22 februari 2011 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Antwerpen, brengt op 4 maart 2011 een ongunstig advies uit voor de herbouw en een gunstig advies voor de instandhoudingswerken.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen, brengt op 10 maart 2011 een ongunstig advies uit voor het volledig slopen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle verleent op 4 april 2011 het volgende ongunstige advies:

“ ...

(1) toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg:

...

De aanvraag betreft het slopen en heropbouwen van een bijgebouw en het uitvoeren van instandhoudingswerken aan een schuur bij een voormalige hoeve. De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde gewestplan, meer bepaald omdat de aanvrager geen volwaardig landbouwbedrijf uitbaat.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen:

Art. 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevatten bepalingen i.v.m. de basisrechten van zonevrije constructies en zonevrije functiewijzigingen. De aanvraag maakt gebruik van de bepalingen van deze artikels (zie verder).

...

(2) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De aanvraag betreft het slopen en herbouwen van een bijgebouw (voormalige stal) bij een voormalige hoeve en het uitvoeren van instandhoudingswerken aan het tweede bijgebouw en het aanleggen van erfverharding.

De voormalige hoeve is gelegen langs de gewestweg [REDACTED] in een open agrarisch gebied. In de ruime omgeving zijn enkele volwaardige landbouwbedrijven gevestigd en enkele zonevrije woningen ingeplant.

Basisrechten voor zonevreemde constructies

De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot bouwen, herbouwen of uitbreiden of op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging (art. 4.4.10 VCRO).

De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. De aanvraag voorziet in de herbouw van de stalling op een licht gewijzigde plaats. De aanvraag overlapt ca. 75% met de bestaande en vergund geachte bebouwing.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Art. 4.4.11. stelt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de basisrechten voor zonevreemde constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

De hoeve met losstaande bestanddelen en omhaagd erf werd opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het woonstalhuis en ten zuiden de haakse langschoor, beide 19^{de} eeuws, zijn beeldbepalend. Het woonstalhuis blijft ongewijzigd behouden.

Instandhoudingswerken schoor

De aanvrager wenst aan de bestaande langschoor instandhoudingswerken uit te voeren.

De inplanting van de schoor, de oppervlakte en het bouwvolume blijven ongewijzigd.

De aanvrager wenst de huidige pannen te herplaatsen na het aanbrengen van een nieuw onderdak en nieuwe tengel- en panlatten. Van deze nieuwe opbouw werd geen detailtekening opgemaakt.

De bestaande, verzakte plint in metselwerk wordt overal terug opgemetst en de gevelbeplanking wordt volledig vervangen door een identieke beplanking, op dezelfde wijze aangebracht en afgewerkt.

Het advies van Onroerend Erfgoed betreffende de voorziene werken aan de schoor luidt als volgt:

'Wat betreft voorliggende aan de schoor kunnen wij enkel instemmen tot gedeeltelijke vervanging of aanvulling van de houten bekleding. Ook enkel de losliggende pannen dienen te worden herplaatst teneinde waterinsijpeling te vermijden. De bestemming als schoor vergt geen verdere isolatie of windichtmakende werken. Verluchting van het gebinte dient verzekerd te blijven. Het nog authentieke karakter van de schoor bepaalt in grote mate de erfgoedwaarde ervan.' Het schepencollege sluit zich gedeeltelijk aan bij dit advies.

Uit het dossier (toelichtingsnota en foto's) kan onvoldoende de motivatie tot het herplaatsen van de pannen en het aanbrengen van het nieuw onderdak afgeleid worden. Enkel plaatselijke herstellingen aan de dakstructuur zijn nodig, geen volledige herstelling.

Zoals gesteld in het advies van Onroerend Erfgoed vergt de bestemming schuur geen verdere isolatie of winddichtmakende werken.

Ook het volledig hermetsen van de plint is onvoldoende gemotiveerd. De plint is inderdaad gedeeltelijk verzakt, maar niet over de volledige lengte. Gedeelten van de plint zijn nog in voldoende goede staat en kunnen behouden blijven.

Wat het vervangen van de gevelbeplanking betreft, kan akkoord gegaan worden met een vervanging van de beplanking aan de rechterzijgevel aangezien deze volledig versleten en gedeeltelijk vervangen is. Wat de overige gevels betreft, bevat de aanvraag onvoldoende gegevens (foto's) om dit na te gaan.

Herbouwen stal

Op 5,69 meter achter de bestaande langgevelhoeve bevindt zich een bijgebouw opgericht in rode gevelsteen en met een zadeldak bedekt met rode pannen. Hierachter werd een bergplaats aangebouwd in betonplaten en bedekt met grijze golfplaten. Deze aangebouwde bergplaats is niet zichtbaar op de luchtfoto van NGI, die werd genomen op 17 maart 1961, doch het gebouw werd opgericht voor de definitieve vaststelling van het gewestplan Turnhout. De aangebouwde bergplaats werd opgenomen in het vergunningenregister op 10 januari 2011. De aanvrager wenst dit bijgebouw te herbouwen op dezelfde plaats.

Het nieuwe bijgebouw 2 wordt ingeplant op 9 meter uit de achtergevel van de langgevelhoeve en op ruim voldoende afstand van de overige perceelsgrenzen. Het heeft een totale breedte van 20 meter en een totale diepte van 13 meter.

Het rechter gedeelte van bijgebouw 2 wordt over een breedte van 9,14 meter en een diepte van 7,20 meter uitgevoerd met een kroonlijsthoogte van 3,12 meter, een nokhoogte van 6,43 meter en met een zadeldak van 40° met de nok evenwijdig met de voorgevel. De overige diepte wordt uitgevoerd met een dak afhelend van een hoogte van 3,60 meter naar een hoogte van 2,91 meter achteraan. In dit gedeelte worden 5 paardenstallen en een opslagplaats voor hooi voorzien.

Het linker gedeelte van bijgebouw 2 wordt over een breedte van 10,86 meter en een diepte van 8 meter uitgevoerd met een kroonlijsthoogte van 3,60 meter en een nokhoogte van 7 meter en let een zadeldak van 40° met de nok evenwijdig met de voorgevel. De overige diepte wordt uitgevoerd met een dak afhelend van een hoogte van 3,60 meter naar een hoogte van 2,91 meter achteraan. In dit gedeelte wordt op de gelijkvloerse verdieping achteraan een schuur voorzien. Vooraan rechts wordt een fietsenberging en toilet voorzien en vooraan links wordt een carport voor 2 wagens voorzien. De dakverdieping wordt bestemd als zolder.

Het te slopen bijgebouw 2 dat als bestaand vergund kan beschouwd worden heeft een volume van 1.138 m³ en het nieuwe bijgebouw 2 heeft een volume van 964,68 m³. Er vindt derhalve geen volumeuitbreiding plaats. Art. 4.4.17 stelt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevrije constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. Er wordt aan deze voorwaarde voldaan.

In toepassing van art. 4.4.11 VCRO moet bij de afgifte van een vergunning voor zonevrije constructies in het bijzonder worden nagegaan of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

Naar aanleiding van de weigering tot stedenbouwkundige vergunning van nr. 2010/290 d.d. 6 december 2010 werd gesteld dat: 'Het aanbrengen van dakkapellen in het zoldergedeelte van een hoevebijgebouw is niet gebruikelijk en in strijd met de eenvoudige stijl en vormgeving van de huidige hoeve en bijgebouwen'. En verder: 'het architecturaal karakter en de indeling van het gebouw maken veel invullingen van deze ruimte(s) mogelijk'.

Buiten het wegnemen van de dakkapellen, het intekenen van een zolderplan en het vervangen van de vaste zoldertrap door een zolderluik is er niets aan het ontwerp van het bijgebouw gewijzigd. De ingrepen gaan m.a.w. niet ver genoeg.

Het architecturaal karakter van het bijgebouw is ongewijzigd t.o.v. de vorige aanvraag. Het residentiële karakter van dit bijgebouw blijft overheersen t.o.v. de eenvoudige stijl van de overige gebouwen van het hoevecomplex. Het verhogen van de kroonlijst en de nokhoogte en het creëren van een grotere zolderruimte, zonder een duidelijke functie is niet te verantwoorden ten aanzien van het huidige karakter van het gebouw en de omgeving. Ook de carport en de uitwerking daarvan, de kruisindeling in de ramen, de arduinen raamdorpels, de puntgevel in houten planchetten zijn residentiële elementen die te sterk afwijken van de stijl van het oorspronkelijke hoevecomplex.

Aanleg erfverharding

Er wordt een nieuwe erfverharding aangelegd tussen de bestaande hoeve en de schuur, tussen bijgebouw 2 en de bestaande hoevewoning en achter de nieuwe schuur, tot ca. 2/3 langs bijgebouw 2. De intekening van de erfverharding achter de schuur is niet correct. Er wordt immers geen verharding gelegd tot aan de toegang van de schuur in bijgebouw 2.

De totale oppervlakte aan verhardingen bedraagt 644,69 m². deze verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende klinkers. Naar aanleiding van de weigering tot stedenbouwkundige vergunning van nr. 2010/290 d.d. 6 december 2010 werd met de architect besproken dat de erfverharding beperkt dient te worden tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen. De voorziene erfverharding werd echter nog uitgebreid ten opzichte van voormeld aanvraagdossier en er werd geen rekening gehouden met de gemaakte opmerking hieromtrent. De aangevraagde erfverharding overschrijdt de draagkracht van betrokken eigendom en dient beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke, zoals in rood aangeduid op het inplantingsplan.

Conclusie m.b.t. de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag voorziet in het slopen en herbouwen van een bijgebouw bij een voormalige hoeve, het uitvoeren van instandhoudingswerken aan de schuur en het aanleggen van erfverharding.

Er moet geconcludeerd worden dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De voorziene werken en ingrepen zijn onvoldoende te verantwoorden vanuit de bestaande context van het hoevecomplex dat is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

...

(3) watertoets

...

Het schepencollege is van oordeel dat de aanvraag in strijd is met het decreet betreffende het algemeen waterbeleid d.d 8 juli 2003. De oppervlakte aan bijkomende erfverharding kan niet worden verantwoord.

..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 12 mei 2011 het volgende ongunstige advies:

“ ...

Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

- *Instandhoudingswerken schuur: Uit het dossier blijkt dat de gevelbekleding volledig hernieuwd wordt en het dak volledig herplaatst wordt. Enkel plaatselijke herstellingen dienen uitgevoerd te worden om de schuur in stand te houden. In het kader van het behoud als bouwkundig erfgoed is vooral het authentieke karakter belangrijk.*
- *Herbouwen van de stalling achteraan: Zowel de uiterlijke verschijningsvorm als de planindeling en de doorsnede verwijst naar een residentieel karakter. Het bescheiden karakter van de stallingen als bijgebouwen wordt niet gerespecteerd.*
- *De erfaanleg beperkt zich niet tot de noodzakelijke toegangen tot de bijgebouwen.*

Mijn advies is derhalve ongunstig.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle weigert dan ook op 23 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers.

De aanvragers tekenen tegen deze beslissing op 23 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 augustus 2011 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: deels OK

Overeenstemming:

- *Gewestplan: niet*
- *Verordeningen: wel*
- *Vlaamse codex: niet*
- *Uitvoeringsbesluiten: wel*
- *Sectorwetgeving: niet*

Toelichting:

Het bijgebouw wordt herbouwd op dezelfde plaats en binnen het toegelaten bouwvolume van 1000m³ overeenkomstig artikel 4.4.17 van VCRO mbt het herbouwen van zonevreemde gebouwen.

Artikel 4.4.11 bepaalt echter ook dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening moet worden nagegaan of het architecturaal karakter van de herbouwde constructie behouden blijft. Bovendien is het hoevecomplex opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan het historisch karakter van de gebouwen.

De hoeve wordt in de inventaris van het bouwkundige erfgoed als volgt omschreven.

Hoeve met losstaande bestanddelen en omhaagd erf. Woonstalhuis uit XIX, ten zuiden haakse XIX-langsschuur en ten Westen parallelle stalling.

Bij sloop van gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed dient advies te worden gevraagd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed. Het advies van Ruimte en Erfgoed is ongunstig.

Bij nazicht van de plannen blijkt dat het architecturaal karakter na herbouwen niet wordt behouden. (zie deel goede ruimtelijke ordening).

...

9. GOEDE RO: deels OK

Toelichting:

Instandhoudingswerken aan de schuur

Uit de foto's in het dossier en uit het stabiliteitsverslag kan worden geconcludeerd dat de bestaande schuur zich in niet meer in al te beste staat bevindt. De verbindingsbalken zijn aangetast door memel en de plint is verzakt omdat een fundering ontbreekt. Ook de houten beplanking van de gevels zijn aangetast en op vele plaatsen kapot. Een aanvraag tot instandhoudingswerken aan de schuur is dus te verantwoorden.

Vermits de werken gebeuren worden uitgevoerd met dezelfde materialen als de bestaande, het uitzicht van de schuur hierdoor grotendeels hetzelfde blijft en geen volumewijzigingen worden doorgevoerd, is de aanvraag voor de instandhoudingswerken aan de schuur vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Er dient wel op gewezen te worden dat ook na de instandhoudingswerken geen bestemmingswijziging mag worden doorgevoerd en de functie van stalling en schuur, zoals vermeld op de plannen, behouden dient te blijven.

Herbouwen bijgebouw

Het rechtse gedeelte van het herbouwde gebouw bevat volgens de plannen 5 paardenboxen met hooiberging en voeder gang. Dit gedeelte heeft een bouwbreedte van 9m14 en is 13m diep, kroonlijsthoogte van 3m en schuin dak tot 3m33 hoog. De dakverdieping bevat ramen en wordt bestemd als zolder.

Naast deze stallen wordt links in het gebouw een fietsenberging, toilet en schuur voorzien die langs de voorzijde wordt afgewerkt met een overdekte carport. De kroonlijsthoogte van de linkse gedeelte bedraagt 3m50, de totale nokhoogte 6m90.

Het oorspronkelijk bijgebouw had een heel sober uitzicht dat past in de sobere hoevestijl van het complex. De herbouwde bijgebouw daarentegen heeft door het gebruikte schrijnwerk, kruisindeling van de ramen, ramen in de dakvlakken, luiken en de verticale stenenrij boven de ramen en deuren, een houten carport en houten planchetten aan de gevel, het verspringen van de kroonlijst en een erg residentieel uitzicht. Bovendien werd bij het linkse gedeelte van het gebouw zowel de kroonlijst als de nok hoger uitgevoerd dan bij het oorspronkelijke gebouw. Bovendien wordt een zolderruimte gecreëerd waarvan het gebruik niet wordt verduidelijkt en dus multifunctioneel kan worden gebruikt.

Voorgesteld ontwerp tot het herbouwen van het bijgebouw is vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar.

Erfverharding

Naast het herbouwen van een bijgebouw en instandhoudingswerken aan een tweede bijgebouw, bevat de aanvraag ook het aanleggen van een erfverharding in klinkers van 644m². Deze klinkerverharding wordt aangelegd vanaf de voorliggende weg, tussen de bestaande gebouwen. Bijna heel de hoevecomplex dat omring is door beplanting wordt hierdoor verhard.

Gelet op de ligging van dit hoevecomplex in agrarisch gebied en de historische waarde van het hoevecomplex, dient de oppervlakte van de verharding te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. Voorgestelde erfverharding bedraagt meer dan het strikt noodzakelijk. Voornamelijk de noodzaak van de verharding achter de houten schuur is niet aangetoond.

De erfverharding dient dan ook te worden beperkt.

...

Na de hoorzitting van 23 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 25 augustus 2011 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en, op basis van in rood gewijzigde plannen, enerzijds, onder voorwaarde, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de instandhoudingswerken aan de schuur en voor de herbouw van het bijgebouw achter de langgevelhoeve en, anderzijds, de vergunning voor de erfverharding achter de schuur te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5. Wettelijk beoordelingskader:

...

8. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

...

De aanvraag beoogt enerzijds het uitvoeren van instandhoudingswerken aan de schuur links van de langgevelhoeve en anderzijds de herbouw van een bijgebouw achter de langgevelhoeve. Tevens wordt een klinkerverharding op het erf gevraagd van 644m².

De werken aan de bijgebouwen gebeuren niet in functie van een volwaardig landbouwbedrijf. De woning in het hoevecomplex betreft een residentiële woning en is dus zonevreemd.

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Instandhoudingswerken aan de schuur

Bij de instandhoudingswerken aan een oude schuur, links gelegen van de langgevelhoeve, worden de bestaande gevelplanken volledig vervangen door identieke planken, vertikaal geplaatst zoals de bestaande bekleding. Tevens wordt een nieuw onderdak aangebracht met nieuwe pan- en tegellatten en worden de dakpannen herplaatst.

De dakwerken hebben voornamelijk tot doel het dak waterdicht te maken. Het houtskelet en het origineel dakgebinte blijven behouden. Ook wordt aan de gevel een verzakte plint volledig heropgemetst. De werken voorzien geen uitbreiding van de schuur.

Vermits de gevraagde werken betrekking hebben op de stabiliteit van het gebouw en het daklatten worden vervangen, zijn de werken vergunningsplichtig. Ingevolge artikel 4.4.2§1

van de Vlaamse codex kunnen instandhoudingswerken met betrekking tot stabiliteit ook worden vergund voor zonevreemde gebouwen.

Het college van burgemeester en schepenen weigerde de gevraagde instandhoudingswerken voornamelijk omwille van het ongunstig advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed. Deze adviesinstantie is van oordeel dat het authentieke karakter van de schuur wordt aangetast door het vervangen van de houten gevelbekleding. Enkel plaatselijke herstellingen zijn volgens Ruimte en Erfgoed mogelijk vermits een schuur niet moet worden geïsoleerd of winddicht moet zijn.

Uit de foto's in het dossier en uit het stabiliteitsverslag kan worden geconcludeerd dat de bestaande schuur zich in niet meer in al te beste staat bevindt. De verbindingsbalken zijn aangetast door memel en de plint is verzakt omdat een fundering ontbreekt. Ook de houten beplanking van de gevels zijn aangetast en op vele plaatsen kapot. Een aanvraag tot instandhoudingswerken aan de schuur is dus te verantwoorden.

Vermits de werken gebeuren worden uitgevoerd met dezelfde materialen als de bestaande, het uitzicht van de schuur hierdoor grotendeels hetzelfde blijft en geen volumewijzigingen worden doorgevoerd, is de aanvraag voor de instandhoudingswerken aan de schuur vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Er dient wel op gewezen te worden dat ook na de instandhoudingswerken geen bestemmingswijziging mag worden doorgevoerd en de functie van stalling en schuur, zoals vermeld op de plannen, behouden dient te blijven.

Herbouwen bijgebouw

Anderzijds heeft de aanvraag betrekking het op herbouwen van een bijgebouw, gelegen achter de langgevelhoeve. Dit bijgebouw heeft momenteel als functie schuur en stalling.

Afdeling 2 van de Vlaamse Codex regelt de basisrechten van zonevreemde gebouwen. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrutte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

De te verbouwen en herbouwen bijgebouwen worden geacht vergund te zijn en nog niet in dermate slechte staat dat ze als verkrot moeten worden beschouwd. De basisrechten voor zonevreemde gebouwen kan dus worden toegepast.

Volgens artikel. 4.4.13. §1. van de codex vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt.

Het bestaande bijgebouw bevindt zich op 5m69 achter de bestaande langgevelhoeve en werd opgericht in rode gevelsteen met zadeldak bedekt met rode pannen. De bestaande constructie bevat een schuur, berging en stalling en heeft een breedte van 21m09

en bouwdiepte van 17m¹⁵. De kroonlijsthoogte bedraagt 3m, de nokhoogte 6m⁰⁹ zodat het totale bouwvolume 1138m³ bedraagt.

Na de herbouw bevindt het bijgebouw zich op 9m¹⁴ uit de achtergevel van de hoeve. De breedte wordt beperkt tot 20m, de bouwdiepte tot 13m. Na de herbouw bedraagt het volume 961m³.

Het bijgebouw wordt dus herbouwd op dezelfde plaats en binnen het toegelaten bouwvolume van 1000m³ overeenkomstig artikel 4.4.17 van VCRO.

Artikel 4.4.11 bepaalt echter ook dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening moet worden nagegaan of het architecturaal karakter van de herbouwde constructie behouden blijft. Bovendien is het hoevecomplex ook opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan het historisch karakter van de gebouwen.

De hoeve wordt in de inventaris van het bouwkundige erfgoed als volgt omschreven.

Hoeve met losstaande bestanddelen en omhaagd erf. Woonstalhuis uit XIX, ten zuiden haakse XIX-langsschuur en ten Westen parallelle stalling.

Bij sloop van gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed dient advies te worden gevraagd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed. Het advies van Ruimte en Erfgoed is ongunstig.

Bij nazicht van de plannen blijkt dat het architecturaal karakter na herbouwen niet wordt behouden.

Het rechtse gedeelte van het herbouwde gebouw bevat volgens de plannen 5 paardenboxen met hooiberging en voeder gang. Dit gedeelte heeft een breedte van 9m¹⁴ en is 13m diep, kroonlijsthoogte van 3m en schuin dak tot 3m³³ hoog. De dakverdieping bevat ramen en wordt bestemd als zolder.

Naast deze stallen wordt links in het gebouw een fietsenberging, toilet en schuur voorzien die langs de voorzijde wordt afgewerkt met een overdekte carport. De kroonlijsthoogte van de linkse gedeelte bedraagt 3m⁵⁰, de totale nokhoogte 6m⁹⁰.

Volgens beroeper werden tov een vorige aanvraag reeds dakkapellen weggelaten. Ook een vaste trap werd vervangen door een zoldertrap. De herbouw zal gebeuren met recuperatiestenen en met natuurlijke materialen.

Deputatie is van oordeel dat na de herbouw van het bijgebouw het eenvoudige architecturale karakter van het bijgebouw blijft behouden.

Voorgesteld ontwerp tot het herbouwen van het bijgebouw is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

Erfverharding

Naast het herbouwen van een bijgebouw en instandhoudingswerken aan een tweede bijgebouw, bevat de aanvraag ook het aanleggen van een erfverharding in klinkers van 644m². Deze klinkerverharding wordt aangelegd vanaf de voorliggende weg, tussen de bestaande gebouwen. Bijna heel de hoevecomplex dat omringd is door beplanting wordt hierdoor verhard.

Gelet op de ligging van dit hoevecomplex in agrarisch gebied en de historische waarde van het hoevecomplex, dient de oppervlakte van de verharding te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. Voorgestelde erfverharding bedraagt meer dan het strikt

noodzakelijk. Voornamelijk de noodzaak van de verharding achter de houten schuur is niet aangetoond.

De erfverharding dient dan ook te worden beperkt. Het gedeelte van de verharding achter de schuur dient te worden verwijderd.

Watertoets:

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard indien de erfverharding achter de schuur wordt verwijderd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 15 september 2011.

Het met een aangetekende brief van 28 oktober 2011 ingestelde beroep is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikte op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, in de versie zoals het bestond ten tijde van het indienen van het inleidend verzoekschrift, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet enkel van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad de vordering tot vernietiging in te leiden.

Het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de VCRO inzake de beroepsmogelijkheden (hierna genoemd het decreet van 18 november 2011), heeft geen invloed op de hangende gedingen.

Voor alle vóór 29 december 2011 ingestelde jurisdictionele beroepen bij de Raad, blijven de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren hun belang en hun hoedanigheid behouden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 4.4.11 VCRO, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij, bij haar onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, de noodzakelijke en relevante aspecten niet betrokken heeft, noch de in de omgeving bestaande toestand. Zij meent verder ook dat geen rekening gehouden is met het architecturaal karakter van het te slopen en te herbouwen bijgebouw.

De verzoekende partij vast dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met aandachtspunten zoals de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid (artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO), noch met de in de omgeving bestaande toestand (artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO) zodat zij minstens ook onzorgvuldig is geweest. Voor wat het herbouwd bijgebouw betreft, is er volgens haar ook geenszins rekening gehouden met de visueel-vormelijke aspecten, terwijl het nochtans bijzonder 'residentieel' overkomt.

Zij werpt ook op dat zelfs bij zonevreemde constructies die toets aan de goede ruimtelijke ordening nochtans onverkort geldt (artikel 4.4.11 VCRO) en in het bijzonder dient nagegaan te worden of het architecturaal karakter van het herbouwde bijgebouw behouden blijft. Zij stelt terzake vast dat dit laatste geenszins gerespecteerd is aangezien het bijgebouw na herbouw een zeer residentieel karakter krijgt, zowel naar vorm als naar materiaalgebruik.

De verzoekende partij besluit dan ook dat het kennelijk onredelijk is om te oordelen dat het gevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Ten slotte benadrukt de verzoekende partij dat het ook opvallend is dat de verwerende partij in de bestreden beslissing enerzijds bevestigt dat *"bij nazicht van de plannen blijkt dat het architecturaal karakter na herbouwen niet behouden blijft"*, maar anderzijds, daarna, toch oordeelt dat *"na de herbouw van het bijgebouw het eenvoudige architecturale karakter van het bijgebouw behouden blijft"*. Op geen enkele manier kan dit laatste volgens de verzoekende partij gelden als een afdoende motivering: het gebruik van recuperatiestenen stond immers ook reeds in de bij de aanvraag gevoegde verklarende nota, wat er noch het college van burgemeester en schepenen, noch het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen, van weerhield om een negatief standpunt in te nemen. Het weglaten van dakkapellen en het door een zoldertrap vervangen van een vaste trap weerlegt de argumentatie van beide geenszins.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

De tussenkomende partij stelt dat de schaal en het ruimtegebruik niet relevant zijn omdat het volume niet uitgebreid wordt. Wat de visueel-vormelijke elementen betreft, verwijst de tussenkomende partij naar de bestreden beslissing waaruit, volgens haar, blijkt dat deze wel werden beoordeeld.

Daarnaast stelt de tussenkomenende partij dat het voorwerp van de aanvraag geen impact kan hebben op de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, zodat een motivering ter zake volstrekt overbodig is, en dat het behoud van het architecturaal karakter voldoende aangetoond is in de bestreden beslissing (zie materiaalkeuze en het gebrek aan uitbreiding van het volume).

3.

In haar toelichtende nota volhardt de verzoekende partij in haar eerste middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag van de tussenkomenende partij betreft het uitvoeren van instandhoudingswerken aan een schuur en het slopen en de herbouw van een bijgebouw.

De verwerende partij oordeelt dat het aangevraagde niet in functie van een agrarische of para-agrarische activiteit staat en dus zonevreemd is.

De verzoekende partij oefent geen kritiek uit op de motieven inzake de vergunbaarheid van de instandhoudingswerken aan de schuur, noch op de overweging dat slechts een deel van de erfverharding niet aanvaardbaar is en uit de vergunning wordt gesloten.

Wel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij ten onrechte het bijgebouw op basis van artikel 4.4.11 VCRO en in strijd met een goede ruimtelijke ordening vergunbaar acht.

2.

Uit het feitenrelaas blijkt dat de bestreden beslissing een formele motivering bevat. Die motieven bevatten de juridische en feitelijke overwegingen die de beslissing ondersteunen.

Waar de verzoekende partij kritiek uitoefent op de deugdelijkheid van de motieven en met name de grondslag van de vergunbaarheid voor de herbouw van het bijgebouw en hierbij ook het zorgvuldigheids- en het redelijkheidbeginsel betreft, is het duidelijk dat zij eerder doelt op de materiële motiveringsplicht.

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

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

Met betrekking tot de herbouw van het bijgebouw stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing vooreerst verkeerdelijk verwijst naar de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.13 VCRO. Artikel 4.4.13 VCRO heeft immers betrekking op het herbouwen op dezelfde plaats van een **bestaande zonevreemde woning** terwijl artikel 4.4.17 VCRO handelt over de herbouwmogelijkheden op dezelfde plaats van **bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw**.

De Raad stelt evenwel vast dat in de verdere tekst wel sprake is van artikel 4.4.17 VCRO, maar dat de citaten van het artikel teruggaan op artikel 4.4.13 VCRO, alsook de berekening van het volume, wat niet aan bod komt in artikel 4.4.17 VCRO.

Dit is een eerste vastgestelde onzorgvuldigheid.

4.

De basisrechten die voor zonevreemde constructies in de VCRO worden voorzien, moeten restrictief worden toegepast aangezien ze afwijkingsregelingen voorzien op de geldende bestemmingsvoorschriften.

Artikel 4.4.11 VCRO bepaalt bovendien 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.

Bij de beoordeling van de vraag of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructie behouden blijft, vereist artikel 4.4.11 VCRO met andere woorden een strengere motiveringsplicht in hoofde van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening stelt de bestreden beslissing het volgende met betrekking tot de herbouw van het bijgebouw:

“... ”

Artikel 4.4.11 bepaalt echter ook dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening moet worden nagegaan of het architecturaal karakter van de herbouwde constructie behouden blijft. Bovendien is het hoevecomplex ook opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan het historisch karakter van de gebouwen.

De hoeve wordt in de inventaris van het bouwkundige erfgoed als volgt omschreven.

Hoeve met losstaande bestanddelen en omhaagd erf. Woonstalhuis uit XIX, ten zuiden haakse XIX-langsschuur en ten Westen parallelle stalling.

Bij sloop van gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed dient advies te worden gevraagd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed. Het advies van Ruimte en Erfgoed is ongunstig.

Bij nazicht van de plannen blijkt dat het architecturaal karakter na herbouwen niet wordt behouden.

Het rechtse gedeelte van het herbouwde gebouw bevat volgens de plannen 5 paardenboxen met hooiberging en voedergang. Dit gedeelte heeft een breedte van 9m14 en is 13m diep, kroonlijsthoogte van 3m en schuin dak tot 3m33 hoog. De dakverdieping bevat ramen en wordt bestemd als zolder.

Naast deze stallen wordt links in het gebouw een fietsenberging, toilet en schuur voorzien die langs de voorzijde wordt afgewerkt met een overdekte carport. De kroonlijsthoogte van de linkse gedeelte bedraagt 3m50, de totale nokhoogte 6m90.

Volgens beroeper werden tov een vorige aanvraag reeds dakkapellen weggelaten. Ook een vaste trap werd vervangen door een zoldertrap. De herbouw zal gebeuren met recuperatiestenen en met natuurlijke materialen.

Deputatie is van oordeel dat na de herbouw van het bijgebouw het eenvoudige architecturale karakter van het bijgebouw blijft behouden.

Voorgesteld ontwerp tot het herbouwen van het bijgebouw is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

...

5.

Daar tegenover staat vooreerst het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed met betrekking tot de sloop van het bijgebouw.

Daarnaast heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk gesteld dat het oorspronkelijk bijgebouw een heel sober uitzicht had dat past in de sobere hoevestijl van het complex. Hij typeerde het 'herbouwde' bijgebouw als een gebouw met een 'erg residentieel uitzicht' door het gebruikte schrijnwerk, kruisindeling van de ramen, ramen in de dakvlakken, luiken en verticale stenenrij boven de ramen en deuren, een houten carport en houten planchetten aan de gevel en het verspringen van de kroonlijst. Hij stelde tevens vast dat bij het linker gedeelte van het bijgebouw zowel de kroonlijst als de nok hoger werd uitgevoerd dan bij het oorspronkelijke gebouw en dat een zolderruimte werd gecreëerd waarvan het gebruik niet wordt verduidelijkt.

Ook het college van burgemeester en schepenen heeft negatief geadviseerd en gesteld dat de aanpassingen ten overstaan van het vorig ontwerp nog niet ver genoeg gaan en dat het residentieel karakter van het bijgebouw nog steeds blijft overheersen ten overstaan van de eenvoudige stijl van de overige gebouwen van het hoevecomplex. Zij wijst op elementen die te sterk afwijken van de stijl van het oorspronkelijk hoevecomplex. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft zich bij dit advies aangesloten en besloot dat het karakter van de stal als bijgebouw niet werd gerespecteerd.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing wat betreft het architecturaal behoud van de constructie een tegenstrijdigheid bevat door vooreerst vast te stellen *'bij nazicht van de plannen blijkt dat het architecturaal karakter na herbouwen niet wordt behouden'* om na loutere beschrijving van de herbouw tot de conclusie te komen dat *'na de herbouw van het bijgebouw het eenvoudige architecturale karakter van het bijgebouw blijft behouden'*.

Dat ten overstaan van een vorige aanvraag dakkapellen werden weggelaten, een vaste trap werd vervangen door een zoldertrap en de herbouw zal gebeuren met recuperatiestenen en met natuurlijke materialen, weerlegt niet afdoende de andersluidende standpunten in dit verband. Het blijkt immers duidelijk uit de voorgelegde plannen dat het gebouw, na herbouw, qua structuur en uiterlijk niet meer het sobere uiterlijk heeft van het oorspronkelijke gebouw en dit terwijl het, volgens het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, toch een bepaalde historische waarde heeft.

Wanneer de verwerende partij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, onderzoekt zij de aanvraag ingevolge artikel 4.7.21 VCRO in haar volledigheid en is zij niet gebonden door alle in de voorafgaande procedure verstreekte adviezen of argumenten.

Wanneer zij echter in haar beoordeling afwijkt van deze negatieve adviezen en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, en in het bijzonder oordeelt dat het architecturaal karakter van de constructie behouden blijft, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij niet voldaan heeft aan deze strengere motiveringsplicht.

6.

De Raad stelt tevens vast dat artikel 4.4.11 VCRO hoe dan ook vereist dat het aangevraagde moet getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening en dit aan de hand van de relevante aandachtspunten en rekening houdende met de in de omgeving bestaande toestand.

Waar er geen discussie bestaat over het feit dat het woonhuis op de inventaris van het onroerend erfgoed staat, is het dan ook evident dat de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de visueel-vormelijke elementen en zelfs cultuurhistorische aspecten aandachtspunten kunnen zijn die voor deze aanvraag relevant kunnen zijn.

In de bestreden beslissing wordt geen toets met de goede ruimtelijke ordening gedaan.

De enkele verwijzing naar het materiaalgebruik en de bestaande, in stand te houden respectievelijk te vervangen constructies, en dus een inname van 'ruimte', is niet voldoende ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de door de VCRO voorgeschreven aandachtspunten en beginselen.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2011, waarbij aan de tussenkommende partij en echtgenote, op basis van in rood gewijzigde plannen, onder voorwaarde, de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de instandhoudingswerken aan de schuur en voor de herbouw aan het bijgebouw achter de langgevelhoeve en de vergunning wordt geweigerd voor de erfverharding achter de schuur op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partij en echtgenote en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS