

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 23 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0475  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0519/A

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het departement RUIMTE VLAANDEREN  vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de heer <b>Johan DE BOCK</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde van 12 oktober 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen en herbouwen van bijgebouwen op een perceel gelegen te 9700 Mater (Oudenaarde), Bronstraat 50, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0714L.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 29 juli 2016 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 14 november 2017.

Advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Roy VANDERCRUYSEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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 23 juni 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “slopen en herbouwen van bijgebouwen” op een perceel gelegen te 9700 Mater (Oudenaarde), Bronstraat 50.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 juli 2015 tot en met 15 augustus 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 16 juli 2015 ongunstig:

“ ...

*De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten. Het betreft het slopen van bijgebouwen bij een zonevreemde woning en het herbouwen van een loods van 1310,40m<sup>3</sup>. Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie dienen de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen gerespecteerd te worden m.a.w. dient er herbouwd te worden op dezelfde inplantingsplaats. Bovendien stellen we vast dat de aanvrager een zelfstandig beroep uitoefent als oa loodgieter. Het kan absoluut niet aanvaard worden dat er een loods gebouwd wordt in agrarisch gebied voor de uitoefening van deze zonevreemde activiteit bijgevolg wordt een ongunstig advies gegeven.*

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 oktober 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 12 oktober een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Overwegende dat moet vastgesteld worden dat de regeling voor zonevreemde constructies een afwijkende regeling betreft en derhalve strikt moet geïnterpreteerd worden. Bovendien moet vastgesteld worden dat in deze regeling een onderscheid gemaakt wordt tussen "bestaande zonevreemde woningen" en "zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw", waarbij een verschillende regeling geldt voor het uitbreiden, verbouwen en herbouwen van deze constructies en waarbij de regeling voor het "herbouwen op een gewijzigde plaats " voor "bestaande zonevreemde constructies niet zijnde woningbouw" voorziet in strikte voorwaarden.

Overwegende dat het oprichten van één nieuwbouw op een gewijzigde plaats ter vervanging van de drie te slopen bijgebouwen in strijd is met de afwijkingsbepalingen binnen de VCRO.

Overwegende dat de constructies niet zijn getroffen door een rooilijn - dat deze zich niet bevinden in een achteruitbouwzone en dat de verplaatsing niet volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening (zie beschrijvende nota: wij citeren - ...Middels huidige aanvraag wensen de aanvragers het geheel van bijgebouwen te slopen en te vervangen door één nieuw bijgebouw, gebouwd 10 m achter de woning, zodat er tuintje ontstaat achter de woning).

Gelet op art. 4.4.17 § 1 van de VCRO dat luidt als volgt: "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.

Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied, gezien het doel en de omvang van de voorgestelde werken, wordt aangetast.

...  
**Advies en eventueel voorstel van voorwaarden - ongunstig** - uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in strijd is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.  
..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 5 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 december 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

De juridische aspecten

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

De aanvraag is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, het gaat immers niet om een aanvraag in functie van de landbouw.

In toepassing van artikel 4.1.1 VCRO wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als een zonevreemde constructie.

Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de VCRO bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.

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

...

*De aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden. De bestaande bebouwing is immers geenszins verkrot en wordt als vergund of vergund geacht beschouwd. Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

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

*...*

*Zonevreemde bijgebouwen mogen aldus verbouwd worden of op dezelfde plaats binnen het bestaande volume heropgebouwd worden. In voorliggende aanvraag wordt voorgesteld om 3 bijgebouwen te slopen en te vervangen door één nieuwbouwvolume op een gewijzigde plaats. Aan de mogelijkheid tot herbouwen en inplanten op een gewijzigde plaats heeft de decreetgever bepaalde plichten gekoppeld.*

*Er dient onderzocht of het herbouwen van de constructies in een samengevoegd volume op een gewijzigde plaats te verantwoorden is, waarbij het streven naar ruimtelijke kwaliteit primeert.*

*Geoordeeld wordt dat het voorgestelde niet binnen de boven geciteerde afwijkingsbepalingen valt.*

*Vaststaand feit is dat bestaande constructies niet getroffen zijn door een rooilijn en zich niet bevinden in een zone voor achteruitbouw.*

*Appellant argumenteert in het beroepschrift dat het gevraagde leidt tot een tuinzone achter de woning, waardoor een betere functionele inpasbaarheid wordt bekomen, een beter ruimtegebruik, goede schaal en een verhoogd gebruiksgenot van de woning.*

*Het gevraagde wordt aldus voornamelijk gemotiveerd vanuit het oogpunt en het perceel van de aanvraag.*

*Appellant vermeldt tevens dat de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing, doch dit zijn loutere stijlformules die niet concreet worden aangetoond.*

*Het blijft onduidelijk waarom de gevraagde gewijzigde inplanting zou leiden tot een verbetering van de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening voor de omgeving, aangeduid bovendien als landschappelijk waardevol.*

*Indien gekeken wordt naar de bebouwing in de omgeving dient vastgesteld dat geen vaste bouwlijn aanwezig is. In het algemeen is het aangewezen diepere insnijding in het agrarisch gebied te vermijden, teneinde een open agrarisch gebied te vrijwaren.*

*De voorgestelde herschikking draagt niet bij tot een verbetering van de goede ruimtelijke ordening van de omgeving, wel in tegendeel, en kan dus ruimtelijk gezien niet bijgetreden worden.*

*De gevraagde gewijzigde inplanting komt enkel tot stand door de wil van de aanvrager om de 3 bestaande volumes samen te voegen tot één ruime loods, wat een gewijzigde inplanting noodzaakt.*

*Zulks is evenwel niet in overeenstemming met de afwijkingsbepalingen.*

*Het gevraagde valt om deze reden reeds niet binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen.*

*In tweede instantie, doch niet minder belangrijk, komt het nieuwe bijgebouw ook inzake functie niet voor vergunning in aanmerking.*

*Er dient vastgesteld dat in het aanvraagdossier niet verduidelijkt wordt welke functie het nieuwe 'bijgebouw' zal uitoefenen. In de aanvraag noch in het beroepschrift wordt hierover gerept.*

*Uit het advies van het departement Landbouw en Visserij blijkt evenwel dat de aanvrager een zelfstandig beroep uitoefent als loodgieter.*

*Aldus kan aangenomen dat de loods, zoals tevens blijkt uit het volume en de vormgeving van het gebouw, geen dienst zal doen als 'woningbijgebouw' bij de zonevrije woning, doch dat de uitoefening van een zonevrije activiteit beoogd wordt.*

*Voorliggende aanvraag omvat een vergunningsplichtige zonevrije functiewijziging.*

*Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 3, artikel 4.4.23 VCRO voorziet afwijkmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften voor zonevrije functiewijzigingen. Deze mogelijkheid werd verder uitgewerkt in het door de Vlaamse regering vastgestelde besluit van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen, o.m. voor het gebruik van zonevrije constructies als particuliere opslagruimte (echter met uitsluiting van andere activiteiten).*

*Deze mogelijkheden gelden evenwel enkel in bestaande gebouwen.*

*Deze regelgeving is immers ingegeven vanuit het oogpunt dat bestaande zonevrije gebouwen moeten kunnen gevaloriseerd worden door functiewijzigingen. Hetgeen hier gevraagd wordt kan niet als het valoriseren van een bestaand gebouw genoemd worden; het betreft de herbouw van 3 bijgebouwen als 1 nieuwbouw in functie van een nieuw gebruik.*

*Ook qua functie komt de herbouwde loods aldus niet voor vergunning in aanmerking.*

*Uit dit alles dient besloten dat de voorliggende aanvraag tot oprichting van een nieuwbouw loods niet binnen het toepassingsgebied valt van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Gelet op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet relevant.*

*...*

Na de hoorzitting van 12 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 februari 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *De juridische aspecten*

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

*De aanvraag is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, het gaat immers niet om een aanvraag in functie van de landbouw.*

*De aanvraag strekt tot het slopen en herbouwen van drie bijgebouwen, met een gezamenlijk volume van 1.312 m<sup>3</sup>, welke direct achter de voorliggende woning van appellant eertijds werden opgericht in functie van het roken en bewaren van vis; deze activiteit werd stopgezet en de desbetreffende bijgebouwen zijn thans dienstig als opslagruimte.*

*Ter vervanging van deze drie bijgebouwen wordt, volgens de voorgebrachte plannen voorzien in het bouwen van één nieuwe loods, met afmetingen van 18,00 m. breed op 14,00 m. en een volume van 1.310 m<sup>3</sup>.*

*Het wordt in deze niet betwist dat de te slopen bijgebouwen bestaande, niet verkrotte, vergund geachte gebouwen betreffen, die wat de hoofdfunctie (roken en bewaren van vis, thans opslagruimte) betreft thuishoren in de functiecategorie industrie en bedrijvigheid.*

*Gelet op de ligging overeenkomstig het bij K.B. van 24 februari 1977 goedgekeurd gewestplan Oudenaarde, in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, betreffen het zonevreemde constructies.*

*Overeenkomstig artikel 4.4.18 §1 VCRO vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:*

*...*

*Aan de mogelijkheid tot herbouwen en inplanten op een gewijzigde plaats heeft de decreetgever aldus bepaalde voorwaarden gekoppeld.*

*Er dient onderzocht of het herbouwen van de constructies in een samengevoegd volume op een gewijzigde plaats te verantwoorden is, waarbij het streven naar ruimtelijke kwaliteit primeert.*

*Vaststaand feit is dat bestaande constructies niet getroffen zijn door een rooilijn en zich niet bevinden in een zone voor achteruitbouw, zodat in eerste instantie dient onderzocht of de verplaatsing volgt uit (1) redenen van een goede ruimtelijke ordening en (2) door de aanvrager uitdrukkelijk wordt gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat appellant in het beroepschrift argumenteert dat het gevraagde leidt tot een tuinzone achter de woning, waardoor een betere functionele inpasbaarheid wordt bekomen, een beter ruimtegebruik, goede schaal en een verhoogd gebruiksgenot van de woning, zodat de aanvraag kennelijk wordt gemotiveerd vanuit het oogpunt en het perceel van de aanvraag.*

*In afwijking op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan appellant wel degelijk worden bijgetreden in zijn standpunt dat de aanvraag wel degelijk volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening en (minstens) wordt gemotiveerd vanuit een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept beoogt.*

*Artikel 4.3.1. §2 VCRO bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.*

*Appellant stelt terecht dat de te slopen constructies werden opgericht direct achter de woning waardoor deze woning niet beschikt over een tuinzone. Bovendien wordt met appellant vastgesteld dat deze bijgebouwen een diverse omvang hebben en een onsamenvattend geheel vormen, verspreid ingepland op het perceel, tot op de perceelsgrenzen of er zeer dicht tegen.*

*Door het oprichten van één vervangende nieuwbouw, opgericht op voldoende afstand van de woning (met tuinzone tot gevolg) en met respect van de gangbare bouwvrije stroken ten opzichte van de perceelsgrenzen, in kwalitatief esthetisch verantwoord materiaal, asbestvrij en goed geïsoleerd, kleiner in oppervlakte en volume, beoogt appellant een functioneler, veiliger, gezonder minder hinderlijk en rationeler gebruik van deze lods, als de woning.*

*Aldus wordt de herbouw op een gewijzigde plaats wel degelijk ingegeven door redenen van goede ruimtelijke ordening (onder expliciete verwijzing naar beginselen zoals schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen) en wordt de aanvraag gemotiveerd vanuit een*

*betere integratie in de omgeving, minstens een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.*

*Evenmin kan de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar worden gevolgd in diens overweging dat het onduidelijk blijft waarom de gevraagde gewijzigde toestand een betere plaatselijke aanleg zou opleveren en zich richt op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.*

*Vooreerst moet worden vastgesteld dat, ten opzichte van de thans bestaande toestand, op het perceel van appellant een betere terreinbezetting wordt gerealiseerd. Immers in plaats van diverse bijgebouwen van verschillende omvang, ingeplant direct achter de woning, tot tegen de perceelsgrenzen of er zeer dicht tegen, wordt thans één loods opgericht met een minder groot volume en oppervlakte, met een aanvaardbaar gabariet (kroonlijsthoogte 3.11 m. en nokhoogte 6.34 m.) en dit centraal op het terrein, 10 meter achter de woning en met bouwvrije stroken van 4.00 m. ten opzichte van de linker perceelsgrens én 3.06 m. ten opzichte van de rechter perceelsgrens, alwaar naastgelegen een voetweg is gesitueerd.*

*Deze inplanting laat meer ruimte op het perceel, creëert een beperkte tuin bij de woning en zorgt voor een betere schaal tussen woning en op te richten gebouw.*

*Ook ten opzichte van de omliggende percelen wordt een betere plaatselijke aanleg gecreëerd. Waar de diverse bijgebouwen momenteel links zijn ingeplant tot op de perceelsgrens en rechts tot zeer dicht ertegen, wordt thans voldoende vrije ruimte gelaten ten opzichte van de links en rechts aanpalende percelen.*

*Gelet op de beperkte kroonlijst- en nokhoogte van de nieuw op te richten loods zijn de voorziene bouwvrije stroken, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een verbetering en aanvaardbaar.*

*Door de beoogde inplanting wordt evenmin het landschappelijk waardevol agrarisch gebied of een open agrarisch gebied aangetast.*

*De bouwplaats maakt deel uit van een vroegere exploitatie in functie van het roken en bewaren van vis en is gelegen in een buitenbocht van de Bronstraat, met links en rechts residentiële bebouwing in tweede bouwzone.*

*Deze percelen en opstaande gebouwen maken geen deel meer uit van enige agrarisch bedrijfsvoering. De nieuw op te richten loods wordt opgericht, ter vervangen van de bestaande bijgebouwen, zonder aansnijding van nieuwe percelen en binnen de begrenzing van de bestaande gebouwencluster. Noch door de inplanting, noch door de omvang van de loods of aangewende materialen komt het landschappelijk waardevol gebied in het gedrang.*

*Ook richt de aanvraag zich wel degelijk naar de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een zeer verscheiden bebouwing, waarbij meerdere woningbijgebouwen vrijstaand van de woning werden opgericht. Wat meer is, de aanvraag richt zich in bijzonder naar de iets verder, aan dezelfde zijde gelegen landbouwexploitatie, Bronstraat nr. 54, waar de meer recentere landbouwbedrijfsgebouwen eveneens vrijstaand van de (bedrijfs)woning werden opgericht. De voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.18 §1 VCRO zijn aldus vervuld.*

*De verdergaande overwegingen vanwege de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar inzake de beoogde hoofdfunctie kunnen om hierna volgende redenen absoluut niet worden bijgetreden.*

*De aanvraag beperkt zich tot de sloop van drie bestaande gebouwen en de vervangende herbouw, onder de vorm van één op te richten nieuwbouwoods.*

*Uit het aanvraagdossier en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar blijkt dat deze bijgebouwen destijds werden opgericht in functie van het roken en bewaren van vis en thans gebruikt worden als opslagruimte.*

*Deze bijgebouwen hebben derhalve nooit de hoofdfunctie gehad van “woningbijgebouw”, zodat zij ingevolge het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (gewijzigd bij*

besluiten van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015 en 30 oktober 2015) tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen niet behoren tot de vergunde hoofdfunctie "(1°) wonen", maar tot deze van "(8°) industrie en bedrijvigheid".

De verwijzing naar het advies van het departement Landbouw en Visserij, de vaststelling dat de aanvrager een zelfstandig beroep uitoefent als loodgieter én de volkomen foutieve conclusie dat het gebouw geen dienst zal doen als 'woningbijgebouw' en voorliggende aanvraag 'derhalve' een vergunningsplichtige zonevreemde functiewijziging omvat is derhalve totaal ongepast, doet niets terzake en is binnen deze context volslagen irrelevant. Binnen de bestaande vergunde hoofdfunctie "industrie en bedrijvigheid" beoogt appellant, loodgieter van beroep, de herbouw van de voormalige gebouwen dienstig voor het roken en bewaren van vis, thans uitsluitend deze magazijnen (opslagruimte) te vervangen door één nieuwbouwloods, binnen dezelfde categorie van hoofdfunctie.

Wat echter meer is, ten overvloede en louter volledigheidshalve, uit de door appellant ter zitting neergelegde stukken blijkt dat de nieuw op te richten loods zou worden gebruikt door mevrouw Anna De Bock, landbouwster, met nabijgelegen bedrijfszetel Bronstraat 41, voor het stallen van seizoen-machines om dagelijkse passage te vermijden en om meer plaats te winnen op de boerderij.

Dergelijk gebruik, binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, kan uiteraard worden aanvaard binnen deze nieuw op te richten loods.

Er is stelt zich dan ook geen enkele legaliteitsbelemmering.

#### De goede ruimtelijke ordening

De overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld rekening houdende met de reeds geciteerde beginselen, opgenomen in artikel 4.3.1. §2, 1° van de V.C.R.O., indachtig de doelstellingen vervat in artikel 1.1.4. V.C.R.O.

Zoals reeds aangegeven beoogt de aanvraag enerzijds het slopen van drie bijgebouwen, direct opgericht achter de voorliggende woning, in functie van het roken en bewaren van vis, thans in gebruik als magazijn of opslagruimte en anderzijds het oprichten van één nieuwe loods.

De bestaande gezamenlijke oppervlakte van de te slopen gebouwen bedraagt 296,68 m<sup>2</sup> en het totale volume bedraagt 1.312 m<sup>3</sup>. De totale oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt 252 m<sup>2</sup> en het totale volume omvat 1.310 m<sup>3</sup>, zodat over het ganse perceel sprake is van een beperkte vermindering van de bebouwing.

De bestaande te slopen bijgebouwen bevinden zich tot onmiddellijk achter de woning; links tot op de perceelsgrens en rechts zeer dicht tot tegen de perceelsgrens. Deze te slopen gebouwen hebben geen bijzondere waarde.

Het slopen van deze bijgebouwen is dan ook vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

De nieuwe inplanting situeert zich centraal op het terrein op minimaal 10,00 m van de achtergevel van de woning, 4,00 m van de linkerperceelsgrens en minimaal 3,06 m van de rechterperceelsgrens, waar het terrein paalt aan een voetweg.

Met een kroonlijsthoogte van 3,11 m. en een nokhoogte van 6,34 m. zijn deze bouwvrije stroken ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen ruimtelijk aanvaardbaar en beter dan de thans bestaande toestand.

Bovendien wordt aldus een beperkte tuinzone aansluitend bij de woning gecreëerd, wat het gebruiksgenot van de woning ten goede komt.

Inzake materiaal wordt geopteerd voor gevelmaterialen in rood-bruine silex betonmuren als buitengevels, een dak in antraciet geprofileerde dakplaten, alu buitenschrijnwerk en poorten.

Dit materiaalgebruik is voor landelijke bedrijfsgebouwen aanvaardbaar en is vergelijkbaar met andere bedrijfsgebouwen in de onmiddellijke omgeving.



*De bouwplaats ligt langs de buitenzijde van een bocht in de Bronstraat, alwaar zich links en rechts residentiële bebouwing situeert, met achterliggend woningen in tweede bouwzone.*

*De inplanting van de nieuw op te richten loods blijft gesitueerd binnen deze cluster van bestaande zonevreemde bebouwing, vervangt bestaande bebouwing en tast het landschappelijk waardevol karakter niet aan.*

*Dit landschap wordt trouwens in de Bronstraat gekenmerkt door een zeer verscheiden bebouwing van zowel residentiële als landbouw woon- en bedrijfsgebouwen en de nieuw op te richten loods schakelt zich in, in deze bebouwing, welke het landschap kenmerkt.*

*Evenmin is er sprake van aantasting van het achterliggend agrarisch gebied en aantasting van het landschap, nu het nieuw op te richten gebouw, ook wat de achterbouwlijn betreft zich situeert ter hoogte van de achterbouwlijn van de links en rechts bestaande bebouwing.*

*Bovendien blijft de beoogde nieuwe loods gesitueerd op het, vreemd van de landbouw, bestaande perceel en worden geen bestaande landbouwstructuren of -percelen aangetast. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

#### Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de loods dient verbonden te blijven met de woning en niet mag afgesplitst worden..*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **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**

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gewestplan Oudenaarde, van artikel 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1 en §2, artikel 4.4.18, §1 en artikel 4.4.19 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het

vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet in een eerste onderdeel uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf aangeeft dat de aanvraag niet kadert binnen een agrarische of para-agrarische activiteit zodat de verwerende partij de aanvraag diende te weigeren. Echter oordeelt de verwerende partij dat de herbouw op een gewijzigde plaats voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.18, §1 VCRO.

De verzoekende partij benadrukt dat de bestaande constructie niet wordt getroffen door een rooilijn of achteruitbouwstrook zodat de aanvrager volgens artikel 4.4.18, §1 VCRO moet aantonen dat de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt op de omgevende bebouwing of plaatselijke courante inplantingswijzen. De verzoekende partij beschrijft de aanvraag en meent dat de beoordeling van de aanvraag in de bestreden beslissing voornamelijk wordt gemotiveerd aan de hand van de toestand op het eigen terrein en niet vanuit de onmiddellijke omgeving met bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Zij merkt op dat provinciale stedenbouwkundige ambtenaar benadrukt dat de omgeving geen vaste bouwlijn heeft en uitdrukkelijk overweegt dat een diepere aansnijding van het agrarisch gebied niet aangewezen is. De verzoekende partij meent dat de voorgestelde herschikking niet bijdraagt tot een verbetering van de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.

In een tweede onderdeel legt de verzoekende partij uit dat de vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de loods verbonden dient te blijven met de woning en niet afgesplitst mag worden. De verzoekende partij bekritiseert die voorwaarde en merkt op dat uit de bestreden beslissing niet blijkt hoe die verbinding dan wel moet gebeuren. Opleggen dat de loods verbonden moet blijven met de woning heeft volgens de verzoekende partij grote gevolgen voor de terreinbezetting en de inplanting op het perceel. Bovendien leidt de opgelegde voorwaarde tot de uitbreiding van het volume van de zonevreemde constructie in de zin van artikel 4.4.19 VCRO. De bestreden beslissing bevat daarover geen enkele beoordeling.

Tot slot licht de verzoekende partij in een derde onderdeel toe dat de verwerende partij in geen geval een beoordeling aan de schoonheidswaarde van het landschap maakt zoals vereist volgens artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

2.

De tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing formeel gemotiveerd is en de aangevoerde schending van artikel 2 van de Motiveringswet bijgevolg ongegrond is. Verwijzend naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing legt de tussenkomende partij uit dat de verwerende partij de aanvraag heeft getoetst aan artikel 4.4.18 VCRO en de verzoekende partij niet aantoont dat die beoordeling niet deugdelijk zou zijn.

Verder merkt zij op dat de verzoekende partij onterecht artikel 4.4.19 VCRO in haar middel betreft aangezien die bepaling enkel betrekking heeft op een uitbreiding terwijl het niet betwist wordt dat de aangevraagde loods kleiner is dan de bestaande bebouwing. De tussenkomende partij benadrukt dat artikel 4.4.19 VCRO bijgevolg niet van toepassing is. Zij verduidelijkt verder dat de voorwaarde dat de loods verbonden dient te blijven met de woning enkel inhoudt dat de gebouwen één entiteit moeten blijven, niet dat er bijkomende volumes gecreëerd worden.

De tussenkomende partij citeert nog uit de bestreden beslissing en oordeelt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de schoonheidswaarde van het landschap wel beoordeelt.

3.

De verzoekende partij verduidelijkt in haar toelichtende nota dat de aanvraag eveneens moet voldoen aan artikel 4.4.10 VCRO, wat niet blijkt uit de bestreden beslissing. Verder antwoordt zij dat zij wel degelijk kritiek uit op de beoordeling in de bestreden beslissing. Voor het overige voegt zij niets wezenlijks meer toe.

5.

De tussenkomenende partij merkt op dat artikel 4.4.10 VCRO niet voor het eerst vermeld kan worden in de toelichtende nota. Er bestaat volgens haar bovendien geen discussie over het voldaan zijn aan de voorwaarden van die bepaling.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met haar toelichtende nota bekritiseert de verzoekende partij voor het eerst dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO, minstens dat de bestreden beslissing daarover geen enkele beoordeling bevat. De verzoekende partij voert daarmee een argumentatie aan die niet in het verzoekschrift vervat zit. De Raad kan geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het middel zoals opgenomen in de toelichtende nota, wanneer die uitbreiding en interpretatie van het middel reeds ingeroepen had kunnen worden bij het indienen van het verzoekschrift.

De verzoekende partij voert de schending aan van het vertrouwensbeginsel, maar laat na om uiteen te zetten waarom, dan wel hoe, de verwerende partij door het nemen van de bestreden beslissing dat beginsel schendt. Het middel bevat daarover niet de minste overweging. Het eerste middel is onontvankelijk in de mate dat het de schending aanvoert van het vertrouwensbeginsel.

2.

In een eerste onderdeel bekritiseert de verzoekende partij in essentie dat de aanvraag betrekking heeft op 'herbouw op een gewijzigde plaats' in de zin van artikel 4.4.18, §1 VCRO en de beoordeling daarvan door de verwerende partij.

Het wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat de aanvraag niet in functie staat van agrarische of para-agrarische activiteiten zodat toepassing gemaakt moet worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die een vergunningverlenend bestuursorgaan verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter op grond van een strijdigheid met de gewestplanbestemming die verordenend is. Voor zover er voldaan is aan de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De omstandigheid dat bedoelde basisrechten te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen, betekent dat zij op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Vanaf het ogenblik dat een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden die op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd, zal het vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Artikel 4.4.18 VCRO bepaalt:

*“§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten :*

*1° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar :*

*a) de constructie is getroffen door een rooilijn,*

*b) de constructie bevindt zich in een achteruitbouwzone,*

*c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;*

*2° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld :*

*a) de herbouwde constructie krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,*

*b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.*

*...”*

Bestemmingsvoorschriften vormen aldus geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het op een gewijzigde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat voldaan is aan de hierboven vermelde vereisten.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen, waarop zij haar beslissing steunt, vermelden zodat de aanvrager van de vergunning of een belanghebbende derde met kennis van zaken de bestreden beslissing kan aanvechten. De motieven die vermeld worden in de bestreden beslissing moeten bovendien afdoende zijn.

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.

3.

De partijen betwisten niet dat de constructie niet getroffen wordt door een rooilijn en evenmin gelegen is in een achteruitbouwzone zodat de verplaatsing van de constructie volgens artikel 4.4.18, §1, eerste lid, 1°, c) zijn oorzaak moet vinden in redenen van een goede ruimtelijke ordening die door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd worden vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept. De herbouw op een gewijzigde plaats is volgens punt 2° van diezelfde bepaling bovendien slechts toelaatbaar indien a) de herbouwde constructie dezelfde voorbouwlijn krijgt als de dichtstbijzijnde constructie of b) indien de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg oplevert, en zich richt op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

De Raad beschikt slechts over een marginaal toetsingsrecht in dit verband en kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de overheid. Hij kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid wettig tot haar beslissing is gekomen, met andere woorden of zij juist en in redelijkheid heeft kunnen beslissen dat aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.18, §1 VCRO is voldaan.

4.

In de beschrijvende nota bij de aanvraag verduidelijkt de aanvrager dat de bestaande bijgebouwen vlak achter de woning staan en een onsamenvangende gebouwencluster vormen zonder rechtstreeks toegankelijke tuin. De aanvraag wenst het geheel van bijgebouwen te slopen en te vervangen door één nieuw bijgebouw, ingeplant op 10 m achter de woning zodat er een tuintje ontstaat achter de woning.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag van 14 december 2015 dat de aanvrager stelt dat een tuinzone achter de woning gecreëerd wordt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt daarom dat de aanvraag voornamelijk is ingegeven vanuit het oogpunt en het perceel van de aanvraag. Verder overweegt hij dat de stelling dat het aangevraagde een betere plaatselijke aanleg oplevert een louter stijlformule is en het onduidelijk is waarom dat het geval zou zijn. Op basis van de bebouwing in de omgeving stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vast dat er geen vaste bouwlijn aanwezig is en een diepere aansnijding van het agrarisch gebied vermeden moet worden.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de verplaatsing wel degelijk volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en door de aanvrager uitdrukkelijk wordt gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept (artikel 4.4.18, §1, eerste lid, 1°, c VCRO). Zij overweegt daarover:

“ ...

*In afwijking op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan appellant wel degelijk worden bijgetreden in zijn standpunt dat de aanvraag wel degelijk volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening en (minstens) wordt gemotiveerd vanuit een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept beoogt.*

...

*Appellant stelt terecht dat de te slopen constructies werden opgericht direct achter de woning waardoor deze woning niet beschikt over een tuinzone. Bovendien wordt met appellant vastgesteld dat deze bijgebouwen een diverse omvang hebben en een onsamenvangend geheel vormen, verspreid ingeplant op het perceel, tot op de perceelsgrenzen of er zeer dicht tegen.*

*Door het oprichten van één vervangende nieuwbouw, opgericht op voldoende afstand van de woning (met tuinzone tot gevolg) en met respect van de gangbare bouwvrije stroken ten opzichte van de perceelsgrenzen, in kwalitatief esthetisch verantwoord materiaal, asbestvrij en goed geïsoleerd, kleiner in oppervlakte en volume, beoogt appellant een functioneler, veiliger, gezonder minder hinderlijk en rationeler gebruik van deze loods, als de woning.*

*Aldus wordt de herbouw op een gewijzigde plaats wel degelijk ingegeven door redenen van goede ruimtelijke ordening (onder expliciete verwijzing naar beginselen zoals schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen) en wordt de aanvraag gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, minstens een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.*

...”

Uit de voorgaande overwegingen blijkt dat de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag minstens een betere terreinbezetting en kwalitatief concept oplevert. De verzoekende partij bekritiseert die overwegingen niet. Waar zij wel argumenteert dat de aanvrager dient aan te tonen dat de nieuwe toestand “een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen” verwacht zij de toepassingsvoorwaarde van artikel 4.4.18, §1, eerste lid, 1°, c) VCRO met die van §1, eerste lid, 2°, b) en bekritiseert zij in essentie de vaststelling van de verwerende partij dat de aanvraag voldoet aan de tweede (cumulatieve) vereiste van artikel 4.4.18, §1, eerste lid VCRO.

De verwerende partij overweegt daarover in de bestreden beslissing, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat er ten opzichte van de bestaande toestand op het perceel van de aanvrager een betere terreinbezetting wordt gerealiseerd aangezien er in plaats van diverse bijgebouwen van verschillende omvang, ingeplant direct achter de woning, tot tegen de perceelsgrenzen of er zeer dicht tegen, nu één loods wordt opgericht met een minder groot volume en oppervlakte, met een aanvaardbaar gabariet centraal op het terrein, 10 meter achter de woning en met bouwvrije stroken ten opzichte van de linker en rechter perceelgrens. De verwerende partij meent dat die inplanting meer ruimte laat op het perceel, een beperkte tuin creëert bij de woning en zorgt voor een betere schaal tussen de woning en het op te richten gebouw.

De verwerende partij overweegt verder:

“ ...

*Ook ten opzichte van de omliggende percelen wordt een betere plaatselijke aanleg gecreëerd. Waar de diverse bijgebouwen momenteel links zijn ingeplant tot op de perceelsgrens en rechts tot zeer dicht ertegen, wordt thans voldoende vrije ruimte gelaten ten opzichte van de links en rechts aanpalende percelen.*

*Gelet op de beperkte kroonlijst- en nokhoogte van de nieuw op te richten loods zijn de voorziene bouwvrije stroken, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een verbetering en aanvaardbaar.*

*Door de beoogde inplanting wordt evenmin het landschappelijk waardevol agrarisch gebied of een open agrarisch gebied aangetast.*

*De bouwplaats maakt deel uit van een vroegere exploitatie in functie van het roken en bewaren van vis en is gelegen in een buitenbocht van de Bronstraat, met links en rechts residentiële bebouwing in tweede bouwzone.*

*Deze percelen en opstaande gebouwen maken geen deel meer uit van enige agrarisch bedrijfsvoering. De nieuw op te richten loods wordt opgericht, ter vervangen van de bestaande bijgebouwen, zonder aansnijding van nieuwe percelen en binnen de begrenzing van de bestaande gebouwencluster. Noch door de inplanting, noch door de omvang van de loods of aangewende materialen komt het landschappelijk waardevol gebied in het gedrang.*

*Ook richt de aanvraag zich wel degelijk naar de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een zeer verscheiden bebouwing, waarbij meerdere woningbijgebouwen vrijstaand van de woning werden opgericht. Wat meer is, de aanvraag richt zich in bijzonder naar de iets verder, aan dezelfde zijde gelegen landbouwexploitatie, Bronstraat nr. 54, waar de meer recentere landbouwbedrijfsgebouwen eveneens vrijstaand van de (bedrijfs)woning werden opgericht.*

...”

Aldus oordeelt de verwerende partij dat voldoende vrije ruimte wordt gelaten ten opzichte van de links en rechts aanpalende percelen. Zij overweegt dat de aanvraag zich richt naar de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen en stelt dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een zeer verscheiden bebouwing, waarbij meerdere woningbijgebouwen vrijstaand van de woning werden opgericht. Verder stelt de verwerende partij nog dat de aanvraag zich richt naar de iets verder, aan dezelfde zijde gelegen landbouwexploitatie, Bronstraat nr. 54, waar de meer recentere landbouwbedrijfsgebouwen eveneens vrijstaand van de (bedrijfs)woning werden opgericht.

Uit de voorgaande overwegingen blijkt, anders dan wat de verzoekende partij aangeeft, dat de verwerende partij de aanvraag niet enkel beoordeelt vanuit het perceel van de aanvrager, maar eveneens ingaat op de, volgens haar, betere plaatselijke aanleg, de omgevende bebouwing en

plaatselijk courante inplantingswijzen. De verzoekende partij bekritiseert die overwegingen niet en stelt daartegenover enkel dat het voorwerp van de aanvraag “*niet (bijdraagt) tot een verbetering van de goede ruimtelijke ordening van de omgeving*”. De verzoekende partij uit daarmee evenwel loutere opportunistiekritiek en toont niet aan dat de verwerende partij, mede in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, onjuist dan wel kennelijk onredelijk besluit dat de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.18, §1 VCRO zijn vervuld.

Het eerste onderdeel wordt verworpen.

5.

De verzoekende partij kan niet worden gevolgd waar zij in het tweede middelenonderdeel de schending aanvoert van artikel 4.4.19 VCRO en daarbij steunt op de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde dat “de loods verbonden dient te blijven met de woning en niet afgesplitst mag worden”.

Samen met de tussenkomenende partij kan worden vastgesteld dat noch uit de bestreden beslissing, noch uit de vergunde plannen zou blijken dat de loods fysisch zou worden aangebouwd tot aan de bestaande woning waardoor er sprake zou zijn van een uitbreiding in de zin van artikel 4.4.19 VCRO. Uit de gegevens van het dossier blijkt daarentegen dat de te herbouwen loods vrijstaand op het perceel en op tien meter afstand achter de bestaande woning wordt opgetrokken. De bewering van de verzoekende partij dat de opgelegde voorwaarde leidt tot een uitbreiding van de bestaande zonevreemde constructie in de zin van artikel 4.4.19 VCRO mist een feitelijke grondslag en kan niet worden aangenomen.

Het tweede onderdeel wordt verworpen.

6.

In het derde onderdeel van het middel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag niet heeft getoetst aan het esthetisch criterium zoals vervat in artikel 14.5.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

De partijen betwisten niet dat de aanvraag volgens het geldende gewestplan gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden gelden de bestemmingsvoorschriften neergeschreven in de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit.

Artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit bepaalt onder meer het volgende:

“...

*De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.*

*Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.*

...”

Artikel 15.4.6.1 van het inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*“De landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken*

*worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gevaar brengen.”*

Uit de samenlezing van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het inrichtingsbesluit volgt dat de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijke waardevolle agrarische gebieden op grond van een tweevoudig criterium getoetst moet worden: 1) een ‘planologisch criterium’, wat veronderstelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en 2) ‘een esthetisch criterium’, wat inhoudt dat de bedoelde werken in overeenstemming gebracht moeten kunnen worden met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

De toepassing van artikel 4.4.18, §1 VCRO neemt niet weg dat op grond van artikel 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit de bestreden beslissing de motieven dient aan te duiden op grond waarvan geoordeeld wordt waarom de aanvraag al dan niet de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt en een formele motivering te bevatten betreffende de verenigbaarheid van de constructies met de schoonheidswaarde van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Deze motieven moeten in feite juist en in rechte pertinent zijn. Ze moeten duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom het bevoegde bestuursorgaan tot die beslissing gekomen is.

Deze toets ontbreekt in de motivering van de bestreden beslissing bij de beoordeling van ‘de juridische aspecten’ en meer bepaald de verenigbaarheid met het gewestplanvoorschrift. Anders dan hoe de tussenkommende partij dat ziet, kunnen de enkele overwegingen in de bestreden beslissing, dat *“door de beoogde inplanting evenmin het landschappelijk waardevol agrarisch gebied of een open agrarisch gebied (wordt) aangetast”* en dat het landschappelijk waardevol gebied *“door de omvang van de loods of aangewende materialen”* niet in het gedrang komt, niet gelezen worden als een concrete toetsing van de aanvraag aan het esthetisch criterium.

Ook de overwegingen in de bestreden beslissing onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, dat gelet op de inplanting ter hoogte van de achterbouwlijn van de links en rechts gelegen bebouwing, het landschap niet wordt aangetast en dat de bestaande landbouwstructuur niet wordt aangetast, zijn niet gelijk te stellen met de vereiste esthetische toets. De overweging dat het landschap wordt *“gekenmerkt door een zeer verscheiden bebouwing”* en dat de op te richten loods zich inschakelt *“in deze bebouwing, welke het landschap kenmerkt”*, miskent bovendien het feitelijke gegeven dat het aangevraagde gelegen is in een overwegend open landschap en dat de schoonheidswaarde van het betrokken landschap op zich niet voortvloeit uit de bestaande bebouwing. De omgeving wordt overigens in de bestreden beslissing zelf omschreven als een “open landelijke omgeving”, “gekenmerkt door een agrarisch grondgebruik” met binnen dit landschap een “verspreide bebouwing”. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat concreet rekening is gehouden met de aanwezige karakteristieke open landschapselementen en landschapsopbouw, zodat evenmin is aangetoond dat het aangevraagde landschappelijk inpasbaar is in het gebied.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing het stedenbouwkundige voorschrift van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied schendt, zoals aangevoerd door de verzoekende partij, aangezien geen esthetische toets is doorgevoerd en niet is aangetoond dat het aangevraagde landschappelijk inpasbaar is in het gebied.

Het derde middelonderdeel is gegrond.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.



## **B. Overige middelen**

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

### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johan DE BOCK is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen en herbouwen van bijgebouwen op een perceel gelegen te 9700 Mater (Oudenaarde), Bronstraat 50 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nummer 0714L.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende 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 23 januari 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO