

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0079 van 6 maart 2012
in de zaak 1112/0022/A/2/0014

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Lies DU GARDEIN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
en advocaat Pieter-Jan DEFOORT
kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23/1
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 19 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 14 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne van 28 maart 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een hoeve woning, mits uitsluiting van de wasplaats die de verbinding vormt tussen de woning en de aanpalende loods.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 februari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Peter DE SMEDT die loco advocaat Pieter-Jan DEFOORT verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en de heer ■■■ die met volmacht verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■ vraagt met een op 3 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 7 november 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 10 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de Stad Veurne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het herbouwen van een eengezinswoning”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen 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 3 januari 2011 tot en met 1 februari 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Polder Noordwatering Veurne brengt op 4 januari 2011 een gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 18 januari 2011 een voornamelijk ongunstig advies uit en overweegt hierbij als volgt:

“ ...

Gelet op de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie kan de herbouw van de woning enkel aanvaard worden als de normen van de wetgeving met betrekking tot zonevreemde woningen en gebouwen strikt worden gerespecteerd. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling betwijfelt of dit hier het geval is. Volgens art. 4.4.13. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mag het volume van een herbouwde (zonevreemde) woning maximaal 1000m³ bedragen, en dit met inbegrip van de fysische aansluitende aanhorigheden. Voor zover kan afgeleid worden uit het voorliggende plan, wordt de woning aangebouwd aan de te behouden schuur, waardoor het totale volume allicht de 1000 m³ zal overschrijden. Indien dit effectief zo is, kan het gevraagde niet aanvaard worden

...”

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, maakt op 2 februari 2011 een verslag op waarin zij stelt geen bezwaar te hebben tegen de sloop van het boerenhuis. Het Agentschap brengt geen advies uit binnen de wettelijke vervalttermijn.

Op 7 februari 2011 sluit het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne zich aan bij het standpunt van de Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en overweegt als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het uitgebracht advies. De stedenbouwkundige vergunning kan enkel worden afgegeven voor de verbouwing van de woning en van de schuur zonder de verbinding tussen beide gebouwen. De aanvraag is enkel voor vergunning vatbaar onder deze voorwaarde.

...

Overwegende dat het ontwerp onder voorwaarden in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg;

Na beraadslaging;

Beslist:

Gunstig advies uit te brengen over de door [REDACTED], [...] ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een ééngezinswoning [...], mits de verbinding tussen woning en schuur niet wordt gerealiseerd.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent geen advies binnen de voorziene termijn zodat aan de adviesvereiste mocht worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne verleent op 6 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het heropbouwen van de eengezinswoning onder de bijzondere voorwaarde dat de verbinding tussen de woning en de schuur niet mag worden gerealiseerd.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 29 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 29 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende motivering:

“ ...

De aanvraag betreft het herbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning. De site is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.

Uit de foto's bij het dossier en het advies van de gewestelijk erfgoedambtenaar blijkt dat de erfgoedwaarden verdwenen zijn door de verbouwingen van vorige eigenaar (s). De gewestelijk erfgoedambtenaar had dan ook geen bezwaar tegen de afbraak van de woning.

Wanneer de aanvraag getoetst wordt aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (art. 4.4.10 tem 4.4.23 codex RO) dan blijkt dat de volumennorm overschreden wordt. Doordat aangebouwd wordt tegen de loods moet het volume van het geheel ingerekend worden en wordt het maximale volume van 1000 m³ overschreden. Bovendien wordt het architecturale karakter niet behouden onder meer door het toepassen van grote dakoversteken en een gedeelte plat dak, door de verticale ramen die verder benadrukt worden door de vezelcementplaten in het verlengde tot aan kroonlijst of nok en door het volledig wijzigen van de toegepaste kleuren. Het zorgt ervoor dat het karakter van de woning eigentijds wordt. Er kan geconcludeerd worden dat het architecturaal karakter van de bestaande bebouwing verloren gaat.

Bovendien is het onduidelijk wat met de overige grote gebouwen op de site zal gebeuren. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep van de derde gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.”

Na de partijen te hebben gehoord op 5 juli 2011, beslist de verwerende partij op 14 juli 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

4b Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen

De aanvraag betreft het herbouwen van een zonevreemde woning. De aanvraag is bijgevolg niet conform met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gezien de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aanvraag dient getoetst te worden aan art. 4.4.10 tem 4.4.23 Codex, de basisrechten voor zonevreemde constructies.

De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn van toepassing voor vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, en dit op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

Art. 4.4.13 geeft aan dat de vigerende bestemmingsvoorschriften geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor het herbouwen van een zonevreemde woning op dezelfde plaats op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Het maximale volume van de herbouwde woning is bovendien beperkt tot 1000 m³ als het bestaand volume meer dan 1000 m³ bedraagt.

Herbouw op dezelfde plaats betekent dat de nieuwe woning ten minste drie kwart overlapt met de bestaande woonoppervlakte.

Art. 4.4.15 stelt dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Volgens de nota van de architect bedraagt het bouwvolume 823,17 m³. Het is echter niet duidelijk of de dakoversteken/luifels werden meegerekend in het volume. Als makkelijk afsluitbare ruimte worden deze in de regel meegerekend. Deze nemen een volume in van

148 m³ zodat het totale volume van het nieuwe woongedeelte nog net onder de 1000 m³ blijft.

De definitie van bouwvolume uit de codex RO (art. 4.4.1) luidt als volgt: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

Uit deze definitie blijkt duidelijk dat alle fysisch aansluitende volumes moeten meegerekend worden in het totaalvolume. Toegepast op het ontwerp van de aanvraag betekent dit dat voor de volumeberekening van de woning ook de schuur moet meegerekend worden en dat het maximumvolume van 1000 m³ overschreden wordt.

De aanvraag is bijgevolg strijdig met de artikel 4.4.13 en 4.4.15. Mits de wasplaats die de woning verbindt met de schuur uit de vergunning te sluiten, wordt wel voldaan aan de maximumvolume van 1000 m³. Op die manier komt de woning volledig solitair te staan, vrij van enige koppeling.

Het advies van de gewestelijk erfgoedambtenaar was voorwaardelijk gunstig. Er is een plaatsbezoek geweest om de huidige toestand van de hoeve na te gaan. Hieruit bleek dat de erfgoedwaarden grotendeels verloren zijn gegaan doordat er nieuw parement werd voorzien, muuropeningen gewijzigd en het schrijnwerk vervangen. Ook de overige historische hoevebebouwing is verdwenen. Het nieuwe ontwerp zal geen grote impact hebben op de omgeving volgens de gewestelijk erfgoedambtenaar. Wel wordt aandacht gevraagd voor de landschappelijke inkleding.

De beroeper haalt argumenten aan die ook verband houden met de opname op de inventaris bouwkundig erfgoed. De beroeper woonde vroeger blijkbaar zelf op de plaats van de aanvraag. Hij stelt dat de site opgenomen werd op een lijst van voor bescherming vatbare monumenten. De site werd echter niet beschermd. Verder wordt gemotiveerd waarom het nieuwe ontwerp stoort, onder meer door het verdwijnen van de hogere nok van de opkamer en de rechthoekige, moderne stijl niet past in de typisch landelijke verschijningsvorm. Het architecturaal karakter van de bestaande woning gaat echter hoegenaamd niet verloren.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

Er wordt een hemelwaterput voorzien van 20.000 liter. Dit is voldoende voor de opvang van het hemelwater van de dakoppervlakte.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeleid, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

De aanvraag is gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Er werd advies gevraagd aan de Polder Noordwatering Veurne. Het advies is gunstig gezien er geen significant schadelijke effecten zullen veroorzaakt worden aan het watersysteem.

4c Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het perceel van de aanvraag omvat een woning en twee grote bijgebouwen (voormalige loods en schuur/stal). Dit dossier betreft louter de herbouw van de zonevreemde woning in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Op het perceel bevindt zich een grote stal en loods. Mits de wasplaats uit de vergunning wordt gesloten is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4d Conclusie

De aanvraag betreft het herbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning. De site is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.

Uit de foto's bij het dossier en het advies van de gewestelijk erfgoedambtenaar blijkt dat de erfgoedwaarden verdwenen zijn door de verbouwingswerken van vorige eigenaar(s). De gewestelijk erfgoedambtenaar had dan ook geen bezwaar tegen de afbraak van de woning.

Wanneer de aanvraag getoetst wordt aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (art. 4.4.10 tem 4.4.23 Codex) dan blijkt dat de volumenorm overschreden wordt. Doordat aangebouwd wordt tegen de loods moet het volume van het geheel ingerekend worden en wordt het maximale volume van 1000 m³ overschreden. Mits de wasplaats uit de vergunning te sluiten, beantwoordt de aanvraag aan de maximale volumenorm

...

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend mits uitsluiting van de wasplaats die de verbinding vormt tussen de woning en de aanpalende loods.

...

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 20 juli 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 19 augustus 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De tussenkomende partij betwist het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of

onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

Met de tussenkomende partij is de Raad van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. Anderzijds is de Raad van oordeel dat de aanwezigheid van enige afstand tussen de te herbouwen woning en de woning van verzoekende partij, niet automatisch aanleiding moet geven tot het afwijzen van een belang.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij als eigenaar van de in de onmiddellijke nabijheid gelegen woning rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij een luchtfoto heeft meegedeeld waaruit de oriëntatie en ligging van haar woning ten opzichte van de te herbouwen hoeve woning blijkt. De verzoekende partij maakt op een concrete en onderbouwde wijze aannemelijk dat de bestreden beslissing een negatieve impact kan hebben op het uitzicht. De aard en de omvang van mogelijke zichthinder en nadelen worden voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

Daarnaast merkt de Raad op dat zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, met betrekking tot het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, met betrekking tot het juridictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij de Raad, in essentie eenzelfde categorie belanghebbenden aanduiden, namelijk: '*...elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden...*' ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO), dan wel ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO).

De huidige tussenkomende partij, zijnde de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, heeft tijdens de administratieve beroepsprocedure het belang van de huidige verzoekende partij, toen beroepende partij, niet betwist. Het P.V. van de hoorzitting van 5 juli 2011 toont dit aan.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne van 28 maart 2011 kennelijk zonder meer ontvankelijk bevonden, ook wat betreft het belang van de verzoekende partij.

In de bestreden beslissing bespreekt de verwerende partij alleen een aantal argumenten die de verzoekende partij ten gronde opwerpt tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne van 28 maart 2011, zodat de bestreden beslissing derhalve niet toelaat vast te stellen of de verwerende partij de ontvankelijkheid van het administratief beroep met betrekking tot het belang van de verzoekende partij daadwerkelijk heeft onderzocht.

Gegeven de inhoud en de draagwijdte van het door de verwerende partij ontvankelijk bevonden administratief beroep van 28 april 2011 tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Veurne van 28 maart 2011 enerzijds, en de inhoud en de draagwijdte van het thans bij de Raad voorliggende verzoekschrift van 18 augustus 2011 tegen de bestreden beslissing anderzijds, oordeelt de Raad dat de tussenkomende partij het belang van de verzoekende partij om beroep in te stellen bij de Raad, en bijgevolg dit aspect van de ontvankelijkheid ervan, niet meer met goed gevolg kan betwisten.

Door het administratief beroep van de verzoekende partij uitdrukkelijk ontvankelijk te verklaren, heeft de verwerende partij de verzoekende partij minstens een procedureel belang verschaft bij het voorliggende beroep.

De exceptie van de tussenkommende partij kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In het eerste onderdeel van het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, artikel 1.1.4 en 4.4.11 VCRO.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de aanvraag diende te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder moest toezien op het behoud van het architecturaal karakter van de bestaande constructie.

Uit de stukken van het dossier blijkt volgens de verzoekende partij dat de nieuw te bouwen woning een eigentijdse bouwstijl heeft die niet overeenstemt met de bestaande hoeve en niet is afgestemd op de omliggende, typisch landelijke bebouwing. Evenmin werd een inplantingsplan bij de vergunningsaanvraag gevoegd.

In het tweede onderdeel van het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23 VCRO en de schending van de materiële en formele motiveringsplicht. Op de openbare terechtzitting van 14 februari 2012 verklaart de raadsman van de verzoekende partij dat de ingeroepen schending van het motiveringsbeginsel dient begrepen te worden als een schending van de formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij wijst er in dit tweede onderdeel op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag oordeelde dat het architecturaal karakter van de hoeve woning niet wordt behouden en dat verwerende partij deze vaststelling niet weerlegt zodat niet duidelijk is waarom deze vaststelling niet wordt gevolgd.

De verwerende partij repliceert door te stellen dat de inplanting en het grondplan van de nieuwe woning in de lijn liggen van de bestaande bebouwing.

De verwerende partij citeert daarbij uit het advies van de Afdeling Onroerend Erfgoed en wijst er op dat ingevolge eerdere verbouwingswerken het architecturaal karakter van de hoeve woning reeds werd aangetast zodat er van een zogenaamd waardevol architecturaal karakter geen sprake meer zou zijn.

Door de verwerende partij wordt benadrukt dat zij over een grote beoordelingsvrijheid beschikt bij de beoordeling van het behoud van het architecturaal karakter en dat zij een moeilijke evenwichtsoefening dient te maken tussen *“de noodzaak en de mogelijkheid om te moderniseren enerzijds en het behoud van het architecturaal karakter anderzijds”*.

Verwerende partij stelt verder dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een louter voorbereidend karakter heeft en zij tot een andersluidend oordeel mag komen.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog toe dat de beschrijving van de hoevewoning op de inventaris van het bouwkundig erfgoed niet meer strookt met de werkelijkheid. Bijgevolg zou de erfgoedwaarde in feite volledig verloren zijn zodat het vergunningsbesluit geen bijkomende motivatie behoefde.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat, ingevolge de formele motiveringsplicht, de verwerende partij geen aanvullende motieven mag bijbrengen in haar nota die niet in de bestreden vergunning zelf te vinden zijn. De verzoekende partij stelt ook nog dat de noodzaak aan modernisering geenszins het behoud van het architecturaal karakter in de weg moet staan.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.11 VCRO bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de afdeling ‘Basisrechten voor zonevreemde constructies’ de beoordelingscriteria voor toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, onverkort gelden 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. Bedoelde motiveringsplicht zal overigens nog stringenter zijn wanneer, zoals in de voorliggende zaak, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel is dat het architecturaal karakter van de herbouwde constructie niet of onvoldoende behouden blijft.

Wat betreft het behoud van het architecturaal karakter moet de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met het beoogde behoud verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

In dat verband kan alleen rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven, en geenszins met de door de verwerende partij opgegeven verantwoording in haar antwoordnota. Hetzelfde dient gesteld te worden met de door de tussenkomenende partij, zijnde de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, zelf geen auteur van de bestreden beslissing, in haar verzoekschrift tot tussenkomst of haar schriftelijke uiteenzetting, geformuleerde argumenten.

2.

De verwerende partij oordeelt met betrekking tot het behoud van het architecturaal karakter van de woning het volgende:

“ ...

De herbouwde woning heeft een grondplan dat iets gedraaid is ten opzichte van de huidige toestand zodat gealigneerd is met de naastliggende loods. De plattegrond is vergelijkbaar met deze van de bestaande woning (met uitbouw achteraan). Het dak heeft grote oversteken, vooral ter hoogte van de noordwestgevel.

... ”

De nieuwe woning wordt door middel van een laag gebouwtje (wasplaats) dat afgewerkt wordt met plat dak verbonden met de zuidelijk gelegen loods. De woning wordt volledig in grijs genuanceerde materialen afgewerkt.

...

Het advies van de gewestelijk erfgoedambtenaar was voorwaardelijk gunstig. Er is een plaatsbezoek geweest om de huidige toestand van de hoeve na te gaan. Hieruit bleek dat de erfgoedwaarden grotendeels verloren zijn gegaan doordat er een nieuw parement werd voorzien, muuropeningen gewijzigd en het schrijnwerk vervangen. Ook de overige historische hoevebebouwing is verdwenen. Het nieuwe ontwerp zal geen grote impact hebben op de omgeving volgens de gewestelijke erfgoedambtenaar. Wel wordt aandacht gevraagd voor de landschappelijke inkleding.

...

De site werd echter niet beschermd. Verder wordt gemotiveerd waarom het nieuwe ontwerp stoort, onder meer door het verdwijnen van de hogere nok van de opkamer en de rechthoekige, moderne aluminium vensters tot aan de grond. Er wordt gesteld dat de woning in moderne stijl niet past in de landelijke verschijningsvorm. Het architecturaal karakter van de bestaande bebouwing gaat echter hoegenaamd niet verloren.

...”

2.

De Raad stelt vast dat in het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 29 juni 2011 de niet-overeenstemming met artikel 4.4.11 VCRO, namelijk het aantasten van het architecturaal karakter, een determinerend motief was om te adviseren de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt als volgt:

“ ...

Bij de herbouw of uitbreiding van zonevreemde constructies is bovendien vereist dat het architecturale karakter van het gebouw behouden blijft. Van het grootste belang zijn daarbij de planvorm, de dakvorm en het aantal bouwlagen. Een aantal secundaire kenmerken spelen eveneens een rol, zoals materiaalgebruik, openingen, dakkapellen en dakrand. Een in concreto-beoordeling van de voorliggende aanvraag is op dit punt vereist. Er dient in elk geval rekening gehouden met de typische landelijke verschijningsvorm, kenmerkend voor de streek en het gebouw.

De plattegrond en het aantal bouwlagen blijft behouden. Ook de zadeldakvorm blijft behouden voor het hoofdvolume. De zeer grote dakoversteken zijn echter atypisch. Ook het toepassen van een gedeelte plat dak past niet in een landelijke omgeving. De meeste ramen starten vanaf het vloerniveau. Door bovendien de ramen te combineren met vezelcementplaten tot in de top van het dak of tot aan de kroonlijst wordt de vertikaliteit verder benadrukt. De vormgeving van de ramen kan niet meer beschouwd worden als een aanvaardbaar architecturaal accent. Het zorgt ervoor dat het karakter van de woning eigentijds wordt. Ook het overwegend gebruik van grijze tinten vormt hier geen verwijzing naar de vroegere bebouwing. Er kan geconcludeerd worden dat het architecturaal karakter van de bestaande bebouwing verloren gaat.

...”

3.

Gelet op deze bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet kennelijk zonder meer, en al zeker niet op grond van tegenstrijdige overwegingen, kon beslissen dat het architecturaal karakter van de te herbouwen woning behouden bleef.

Het advies van de erfgoedambtenaar kon door de verwerende partij slechts als leidraad genomen worden voor de erfgoedwaarden, doch niet voor wat betreft de architecturale waarde van de nieuw te bouwen woning. De finaliteit van het advies van de erfgoedambtenaar betreft niet het onderzoek naar de architecturale waarde van de nieuw te bouwen woning. De Raad stelt bovendien vast dat uit het bestreden besluit niet blijkt dat dit advies samen met het bestreden besluit werd betekend zodat niet duidelijk is of de verzoekende partij wel kennis kon hebben van de volledige inhoud van het advies van de erfgoedambtenaar.

4.

De bijzondere motiveringsplicht in hoofde van een vergunningverlenend bestuursorgaan en die ter zake voortvloeit uit artikel 4.4.11 VCRO, vereist dat uit de bestreden beslissing onmiskenbaar kan worden afgeleid waarom, dit wil zeggen op grond van welke feitelijke en juridische elementen, de verwerende partij van mening is dat het ontwerp het architecturaal karakter van de te herbouwen woning behoudt.

De door artikel 4.4.11 in fine VCRO voorgeschreven toets met betrekking tot het behoud van het architecturaal karakter sluit een modernere architectuur niet uit, op voorwaarde evenwel – en dit wordt bevestigd door de parlementaire werken – dat het oorspronkelijke architecturale type van de woning herkenbaar blijft. De Raad stelt vast dat in het bestreden besluit met betrekking tot het architecturaal karakter, enkel wordt verwezen naar het verslag van de gewestelijk erfgoedambtenaar. Het feit dat uit het verslag van de erfgoedambtenaar zou blijken dat de site niet beschermd is, doet geen afbreuk aan de stelling dat het architecturaal karakter van de oorspronkelijke bebouwing herkenbaar moet blijven.

5.

De verwerende partij heeft nagelaten het architecturale aspect in concreto te onderzoeken, minstens te verwoorden in de bestreden beslissing en kon er zich geenszins toe beperken de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eenvoudig tegen te spreken, dan wel louter te negeren, zonder hierbij op een afdoende wijze aan te geven waarom de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de aanwezige bouwtypologieën in de omgeving en de architecturale bouwtypologie van de bestaande woning niet in alle redelijkheid gevolgd konden worden.

Het louter stellen *“het architecturaal karakter van de bestaande bebouwing gaat echter hoegenaamd niet verloren”* voldoet helemaal niet aan de bijzondere motiveringsplicht van artikel 4.4.11 VCRO.

De bestreden beslissing is daardoor niet alleen aangetast met een voor de wettigheid fataal motiveringsgebrek doch vermelde vaststelling toont tevens aan dat de verwerende partij op een onzorgvuldige wijze heeft onderzocht of het ontwerp waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend daadwerkelijk het architecturaal karakter van de te herbouwen woning behoudt.

De Raad is dan ook van oordeel dat, met de verzoekende partij, moet vastgesteld worden dat artikel 4.4.11 VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden en dat de bestreden beslissing als onregelmatig dient vernietigd te worden.

Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2011, waarbij aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen van een eensgezinswoning op een perceel gelegen te ■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest..
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 maart 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS