

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0628 van 29 oktober 2013
in de zaak 1011/0365/A/8/0310

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer en mevrouw [REDACTED] – [REDACTED] (hierna de aanvrager), tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een landelijke eengezinswoning en het reorganiseren van de bestaande bedrijfsgebouwen en opritten.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 10 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ineke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 29 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een landelijke eengezinswoning en reorganiseren bestaande bedrijfsgebouwen en opritten”*.

Het terrein is bebouwd met een leegstaand mestvarkensbedrijf en hondenkennel. Het bedrijf bestaat uit 3 varkensstallen, een veldschuur, een woning en 3 bijgebouwen. De woning is ingeplant op 48,54 m uit de straat, aangebouwd tegen de zijgevel van de links aanpalende woning en in het verlengde van de voorgevel ervan. De woning heeft een breedte van 12,19 m en is 6,50 m diep. De kroonlijsthoogte bedraagt 3,86 m met een zadeldak met nokhoogte 7,70 m. Op een afstand van 2,81 m van de perceelsgrens bevindt zich een achterbouw (leefruimte en keuken) van 7,60 m breed en 4,35 m diep. De achterbouw heeft een lessenaarsdak onder een kroonlijst van 4,88 m. Via een gelijkvloerse aanbouw (wasplaats en stookruimte) staat de woning in verbinding met het naastgelegen bijgebouw. Het bijgebouw is 8,90 m breed en 23,20 m diep, heeft een kroonlijsthoogte van 2,40 m en een zadeldak met nokhoogte 3,67 m. Het tussenvolume is 2,96 m hoog onder licht hellend lessenaarsdak.

Voorliggende aanvraag beoogt de uitbreiding van de woning en de reorganisatie van de bedrijfsgebouwen.

De achterbouw en gelijkvloerse aanbouw aan de woning worden gesloopt en de woning wordt uitgebreid tot op een diepte van 11,50 m en dit over 2 bouwlagen. De kroonlijsthoogte van de uitbreiding bedraagt 6 m onder een plat dak. Het bestaande bijgebouw (vroegere hondenkennel) blijft behouden en wordt weerom verbonden met de woning door een gelijkvloers tussenvolume dat 2,43 m verder reikt dan de achtergevel van de woning. Het tussenvolume heeft een kroonlijsthoogte van 3,10 m onder een plat dak. Er is geen rechtstreekse toegang tussen de woning en het bijgebouw. Het bestaande bijgebouw blijft behouden, het zadeldak wordt evenwel vervangen door een plat dak en de kroonlijsthoogte wordt opgetrokken tot 3,10 m. In de voorgevel en linker zijgevel worden een aantal gevelopeningen gewijzigd. Het bijgebouw krijgt de functie van dubbele garage, stookruimte, tuinberging en hobbyruimte.

Tussen de woning en het bijgebouw wordt, voor het verbindingsvolume, een luifel geplaatst. Achter de woning komt over de ganse breedte een terras van 3 m diep, er wordt hiervoor een tuinmuur van 2 m hoog opgericht op de linker perceelsgrens. De links aanpalende gebuur heeft hiervoor zijn akkoord gegeven. De gevels van de uitbreiding worden uitgevoerd in licht grijze gevelsteen.

Het bestaande bijgebouw rechts vóór de woning wordt gesaneerd naar een schuur voor materiaalberging. Het huidige gebouw is 6,45 m op 28,63 m groot. Achteraan wordt een gedeelte van 8,38 m lang afgebroken om meer vrije ruimte voor de woning te bekomen.

De rechts naast de woning gelegen oude varkensstal wordt volledig gesloopt, zo ook de oude kippenhokken vooraan tegen de linkse perceelsgrens.

De twee overige mestvarkensstallen alsook de veldschuur blijven integraal behouden. De dakbedekking in asbestcement golfplaten van de varkensstallen wordt vervangen door metalen geïsoleerde dakplaten. Voor stal 1 komt een tweede voedersilo bij. De stallen worden binnenin gemoderniseerd.

Naast de woning met bijgebouwen wordt een draadafsluiting van 1,80 m hoog geplaatst. De vrijgekomen oppervlakte naast de stallen wordt aangelegd als weiland.

De bestaande oprit naar de stallen wordt verplaatst tot recht voor de grootste stal. De oprit wordt aangelegd in steenpuin op glasvezeldoek en afgewerkt met grind. Aan de straat wordt een schuifhekken van 4 m breed voorzien.

De bestaande oprit naar de woning en bijgebouwen wordt aangepast. Het bestaande draaihekken wordt vervangen door een schuifpoort. De toegang in beton rechts naast het bijgebouw blijft behouden.

Rondom het perceel wordt een draadafsluiting van 1,80 m geplaatst.

De mestvarkensstallen zullen verhuurd worden aan de schoonvader van de heer [REDACTED], die een varkenskwekerij met veevoederbedrijf bezit op [REDACTED] 19a.

Het terrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in agrarisch gebied.

Het terrein is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 30 juni 1994 goedgekeurd algemeen plan van aanleg, meer bepaald in een agrarische zone type 2. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi verleent het volgende ongunstig advies:

"...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het APA.

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening voorziet in enkele basisrechten voor zonevrije woningen en constructies;

Artikel 4.4.11 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening stelt dat het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde zonevrije constructies behouden moet blijven.

Artikel 4.4.15 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening stelt dat het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt

blijft tot het bestaande aantal.

Voorliggende aanvraag waarbij het volume van de te verbouwen woning na uitbreiding minder bedraagt dan 1000 m³ voldoet slechts gedeeltelijk aan bovenvermelde basisrechten voor zonevreemde woningen. Er kan echter niet gesteld worden dat het architecturale karakter van bijgebouw 1 en van de woning behouden blijft. Het hellend dak van bijgebouw 1 wordt vervangen door een plat dak. De woning, met 1 bouwlaag en zadeldak, krijgt achteraan 2 bouwlagen met een plat dak.

Het verminderen van het volume van de bestaande schuur is in overeenstemming met bovenvermelde bepalingen van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Het slopen van een aantal verouderde landbouwgebouw is in overeenstemming met de planologische voorschriften.

Conform art. 8 en art. 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen kan het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie "landbouw" in de ruime zin gewijzigd worden voor zover de nieuwe functie betrekking heeft op de opslag van allerhande materialen of materieel of volgende activiteiten of combinaties daarvan: een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie, enz.

Het gebruik van bijgebouw 1 als hobbyruimte kan bijgevolg enkel worden toegestaan indien dit gebruik het opslaan van allerhande materiaal omhelst.

...

Het nieuwe profiel van de woning sluit niet aan bij het gabarit van de aangrenzende woning, [REDACTED] 4. Na realisatie van voorliggende aanvraag komt het hoofdvolume van de verbouwde woning (met 2 volle bouwlagen) maar liefst 5,00 m dieper te liggen. Op die manier wordt een grote blinde gevel gecreëerd.

De verbouwingen naar plat dak passen niet in deze zeer landelijke omgeving waar hoofdzakelijk zadeldaken voorkomen.

Er kan bijgevolg aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad.

..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 6 juli 2010 volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van de aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi weigert op 13 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers op grond van bovengenoemde motivering uit haar ongunstig advies.

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 26 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 september 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"Voorliggende aanvraag is deels in strijd met voormelde voorschriften van het APA. De te behouden en renoveren varkensstallen en de veldschuur zullen verhuurd worden aan dhr [REDACTED], eigenaar van een mestvarkensbedrijf op [REDACTED] 19a, en zijn bijgevolg in overeenstemming.

De woning echter betreft een zonevreemde woning aangezien de aanvragers en

toekomstige bewoners geen landbouwer in hoofdberoep zijn. De aanvraag dient -voor wat de woning betreft- bijgevolg getoetst te worden aan de in de Codex opgenomen afwijkingsmogelijkheden, meer bepaald deze opgenomen in afdeling 2 - basisrechten voor zonevrije constructies, van hoofdstuk 4 van titel 4.

Artikel 4.4.12. van de Codex bepaalt dat:

"In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevrije woning, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal."

Artikel 4.4.15. van de Codex stelt:

"Het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000m³ en op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal."

Krachtens artikel 4.4.1. van de Codex dient onder bouwvolume te worden verstaan "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."

Voorliggend ontwerp voldoet niet aan de volume-beperking van 1000m³. Aangezien het bijgebouw waarin de garage, hobbyruimte en tuinberging worden ondergebracht, fysisch aansluit op de woning, dient het volume ervan (619,44m³) meegerekend te worden. Het totale volume van de woning (894,74m³) en het bijgebouw bedraagt dan 1514,18m³ wat ruim boven de maximaal toegelaten 1000m³ is. Het feit dat er geen rechtstreekse toegang vanuit de woning naar het bijgebouw aanwezig is, doet hierbij niet terzake.

Art. 4.4.10. §1. stelt:

"Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging. "

Art. 4.4.11. stelt:

"Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1,§1, eerste lid,1° onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft."

De vraag rijst of het architecturaal karakter voldoende bewaard wordt nu het zadeldak van het bijgebouw (met een oppervlakte van 8,90m op 23,20m) volledig wordt vervangen door een plat dak en ook de woning grotendeels van een plat dak wordt voorzien. Bovendien wordt het aantal bouwlagen van de woning achteraan gewijzigd van één gelijkvloers onder zadeldak naar 2 bouwlagen onder plat dak."

Na de hoorzitting van 21 september 2010 beslist de verwerende partij op 28 oktober 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"De aanvraag dient getoetst aan het APA Lochristi. De aanvraag ligt in een agrarische zone type 2 waar volgende voorschriften gelden (artikel 17):

"ART. 17. AGRARISCHE ZONE TYPE 2

17.1. Bestemming ;

Zone voor alle agrarische activiteiten, zowel grondgebonden als niet- grondgebonden bedrijven en para-agrarische bedrijven (zie Art. 1.4.12.)

Zijn verboden: nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij.

17.2. Gegevens:

A. Bedrijfswoningen:

Nieuwe bedrijfswoningen dienen te worden opgericht binnen de 30 m achter de rooilijn van de openbare wegen voor zover deze aanpalend zijn aan de zone.

1. Open bebouwing.

2. Bedrijfswoning: 1 woning per volwaardige bedrijfszetel voor zover nog geen bedrijfswoning bestaat in een aanliggende woonzone.

3. Aantal bouwlagen : Max. 2 bouwlagen voor bedrijfswoningen .

B. Bedrijfsgebouwen:

4. De nieuwe bedrijfsgebouwen moeten een geïntegreerd geheel uitmaken met de bedrijfswoning en in principe ingeplant worden achter de bedrijfswoning.

5. Bedrijfsgebouwen max. nokhoogte van. 15 m. Schouwen en luchtfilters niet inbegrepen. Silotorens tot max. 20 m hoogte.

6. Afstand t.o.v, de zijkavelgrens: min 2 m.

Voor kassen kan de afstand t.o.v, de perceelsgrens gebracht worden voor een rechte glasopstand tot op de perceelsgrens, maar mits onderling akkoord met de aanpalende eigenaar.

7. Afstand t.o.v, de achterkavelgrens : min 5 m.

8. Afstand- /-hoogteregel gebouwen:

Voor kassen op de perceelsgrens niet van toepassing (zie punt 6.)

Het gabarit wordt bepaald vertrekkend van de perceelsgrens in een hoek van 45° tot de maximaal toelaatbare hoogte. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens staat in een verhouding van 1/1 tot de hoogte.

Voorliggende aanvraag is deels in strijd met voormelde voorschriften van het APA. De te behouden en renoveren varkensstallen en de veldschuur zullen verhuurd worden aan de heer [REDACTED], eigenaar van een mestvarkensbedrijf op [REDACTED] 19a, en zijn bijgevolg in overeenstemming.

De woning echter betreft een zonevreemde woning aangezien de aanvragers en toekomstige bewoners geen landbouwer in hoofdberoep zijn.

De aanvraag dient - voor wat de woning betreft - bijgevolg getoetst te worden aan de in de Codex opgenomen afwijkmogelijkheden, meer bepaald deze opgenomen in afdeling 2 - basisrechten voor zonevreemde constructies, van hoofdstuk 4 van titel 4.

Artikel 4.4.12. van de Codex bepaalt dat: "In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal."

Artikel 4.4.15. van de Codex stelt: "Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal."

Krachtens artikel 4.4.1. van de Codex dient onder bouwvolume te worden verstaan "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."

Voorliggend ontwerp voldoet aan de volume-beperking van 1000 m³ : Aangezien het bijgebouw waarin de garage, hobbyruimte en tuinberging worden ondergebracht, niet toegankelijk is vanuit de woning, dient het volume ervan (619,44 m³) niet meegerekend te worden. Het totale volume van de woning (894,74 m³) blijft bijgevolg beneden de maximaal toegelaten 1000 m³ is."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken, aan de verzoekende partij betekend met een schrijven van 16 november 2010, dat werd ontvangen op 17 november 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 15 december 2010, is bijgevolg tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.1.1, 2° en artikel 4.4.15 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel, het

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

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag deels in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van het APA Lochristi (art. 17) en met de planologische bepalingen van het vigerende gewestplan. De woning betreft een zonevreemde woning, aangezien de aanvrager geen landbouwer in hoofdberoep is.

De verzoekende partij stelt dat overeenkomstig artikel 4.4.15 VCRO een uitbreiding van een zonevreemde woning slechts vergunbaar is voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³.

De verzoekende partij stelt dat het bestaande bijgebouw (vroegere hondenkennel) behouden blijft en wederom wordt verbonden met de woning door een gelijkvloers tussenvolume dat 2,43 m verder reikt dan de achtergevel van de verbouwde en uitgebreide woning.

Onder verwijzing naar de definitie van het begrip "bouwvolume" in artikel 4.1.1, 2° VCRO stelt de verzoekende partij dat het bijgebouw, waarin de garage, hobbyruimte en tuinberging wordt ondergebracht, fysisch aansluit op de woning, hetgeen tot gevolg heeft dat het volume van dit bijgebouw (619,44 m³) dient meegerekend te worden voor de berekening van het totaalvolume.

Het feit dat er geen rechtstreekse toegang vanuit de woning naar het bijgebouw aanwezig is, doet hieraan geen enkele afbreuk volgens de verzoekende partij, nu nergens wordt bepaald dat enkel van een fysische aansluiting sprake kan zijn indien er een rechtstreekse toegang is tussen het hoofdgebouw en de fysisch aansluitende aanhorigheden.

De verzoekende partij stelt dat het totaalvolume van de woning (894,74 m³) én het bijgebouw (619,44 m³) dan 1.514,18 m³ bedraagt, hetgeen ruim boven de maximaal toegelaten 1.000 m³ is, zodat de bestreden beslissing een schending vormt van de in het middel ingeroepen bepalingen en beginselen.

2.

De verwerende partij repliceert:

"Verzoeker stelt dat de onderhavige woning, na uitvoering van de vergunde werken, een bouwvolume zal kennen dat hoger is dan de wettelijk toegelaten 1.000m³, zodat de bestreden beslissing, welke deze werken vergunt, onwettig is.

De bestreden beslissing stelt hierover:

"Artikel 4.4.15. van de Codex stelt: "Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal."

Krachtens artikel 4.4.1. van de Codex dient onder bouwvolume te worden verstaan "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."

Voorliggend ontwerp voldoet aan de volume-beperking van 1000 m³ : Aangezien het bijgebouw waarin de garage, hobbyruimte en tuinberging worden ondergebracht, niet toegankelijk is vanuit de woning, dient het volume ervan (619,44 m³) niet meegerekend te worden. Het totale volume van de woning (894,74 m³) blijft bijgevolg beneden de maximaal toegelaten 1000 m³ is.”

De deputatie is van oordeel dat het onredelijk is om een volume van een bijgebouw mee te rekenen wanneer het bijgebouw niet vanuit de woning bereikbaar is.

Het eerste middel is niet gegrond.”

3.

De verzoekende partij dupliceert:

“Overeenkomstig artikel 4.4.15 VCRO kan het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning slechts vergund worden in zoverre het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000m³.

In artikel 4.1.1 2° VCRO wordt gesteld dat onder bouwvolume wordt begrepen “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.”

Nergens wordt bepaald dat enkel van een fysische aansluiting sprake kan zijn indien er een rechtstreekse toegang is tussen het hoofdgebouw en de fysische aansluitende aanhorigheden. Een “steun bij het hoofdgebouw” is reeds voldoende.

Het hoofdgebouw en de fysische aansluitende bijgebouwen dienen steeds als één volume te worden beschouwd.

De totale volume van de woning (894, 74m³) én het bijgebouw (619, 44m³) bedraagt dan 1.514, 18m³, wat ruim boven de maximaal toegelaten 1.000m³ is.”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.15 VCRO bepaalt het volgende:

“Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

(...)”

Volgens artikel 4.1.1, 2° VCRO moet onder “bouwvolume” worden begrepen:

“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;”

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag als volgt beschreven:

“Voorliggende aanvraag beoogt de uitbreiding van de woning en de reorganisatie van de bedrijfsgebouwen.

De achterbouw en gelijkvloerse aanbouw aan de woning worden gesloopt en de woning wordt uitgebreid tot op een diepte van 11,50 m en dit over 2 bouwlagen. De kroonlijsthoogte van de uitbreiding bedraagt 6 m onder een plat dak. Het bestaande bijgebouw (vroegere hondenkennel) blijft behouden en wordt weerom verbonden met de woning door een gelijkvloers tussenvolume dat 2,43 m verder reikt dan de achtergevel van de woning. Het tussenvolume heeft een kroonlijsthoogte van 3,10 m onder een plat dak. Er is geen rechtstreekse toegang tussen de woning en het bijgebouw. Het bestaande bijgebouw blijft behouden, het zadeldak wordt evenwel vervangen door een plat dak en de kroonlijsthoogte wordt opgetrokken tot 3,10 m. In de voorgevel en linker zijgevel worden een aantal gevelopeningen gewijzigd. Het bijgebouw krijgt de functie van dubbele garage, stookruimte, tuinberging en hobbyruimte.”

Uit de omschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing en uit de goedgekeurde bouwplannen blijkt dat het bijgebouw 1 (vroegere hondenkennel) in bouwtechnisch opzicht dus een rechtstreekse aansluiting of steun vindt bij het hoofdgebouw zijnde de verbouwde en uitgebreide woning, door middel van een gelijkvloers tussenvolume dat het hoofdgebouw en het bouwgebouw 1 fysisch met elkaar verbindt.

Tevens blijkt dat dit bijgebouw, dat vroeger dienst deed als hondenkennel, een louter residentiële bestemming krijgt, met name een dubbele garage, een stookruimte, tuinberging en hobbyruimte.

Uit de samenlezing van artikel 4.4.15 VCRO en artikel 4.1.1, 2° VCRO dient dan ook te worden besloten dat het volume van dit bijgebouw dient te worden meegerekend voor de berekening van het totale bouwvolume dat niet meer mag bedragen dan 1.000 m³.

Bijgevolg dient het volume van het bijgebouw 1 (volgens de bestreden beslissing 619,44 m³) wel degelijk meegerekend te worden met het volume van de uitgebreide woning (894,74 m³), zodat het totale bouwvolume na uitbreiding 1.514,18 m³ bedraagt, hetgeen ruim boven de toegelaten 1.000 m³ is.

Zodoende is er niet voldaan aan de voorwaarde gesteld in artikel 4.4.15 VCRO om van de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijk APA en het gewestplan te kunnen afwijken, en werd dit artikel geschonden door de bestreden beslissing.

De omstandigheid, zoals de verwerende partij aanvoert, dat het bijgebouw waarin de garage, hobbyruimte en tuinberging worden ondergebracht, niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woning, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, volstaat het om vast te stellen dat het bijgebouw fysisch aansluit bij het hoofdgebouw, zonder dat er vereist wordt dat er ook een rechtstreekse *toegang* is vanuit het hoofdgebouw naar de fysisch aansluitende aanhorigheden.

Er moet overigens worden vastgesteld dat, hoewel er vanuit de woning geen rechtstreekse toegang naar het bijgebouw wordt voorzien op de goedgekeurde plannen, er wel uitdrukkelijk wordt voorzien in de plaatsing van een luifel tussen de woning en het bijgebouw 1, voor het verbindingsvolume. Deze luifel wordt voorzien ter hoogte van de (buiten)deur in de zijgevel van

de woning, die rechtstreeks uitgaat op de (buiten)deur in de zijgevel van de garage, en is dus duidelijk bedoeld om de toegang tussen de woning en het bijgebouw te vergemakkelijken door de bewoners te beschermen tegen weer en wind. Zodoende wordt door het voorzien van een luifel ter hoogte van de verbindende (buiten)deuren ook vanuit functioneel oogpunt een duidelijke verbinding gemaakt tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw 1 waarin de garage, tuinberging en hobbyruimte wordt ondergebracht.

Ten overvloede merkt de Raad op dat, in de (onjuiste) veronderstelling van de verwerende partij dat het bijgebouw waarin een dubbele garage, hobbyruimte en tuinberging wordt ondergebracht geen deel uitmaakt van de te verbouwen en uit te breiden woning, de verwerende partij volledig nalaat om enige rechtsgrond aan te duiden op grond waarvan er bij de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor dit bijgebouw met een louter residentiële bestemming en met een volume van 619,44 m³ kan worden afgeweken van de bestemmingsvoorschriften van het toepasselijke APA en het gewestplan.

Het feit dat de basisrechten voor zonevreemde woningen, waartoe artikel 4.4.15 VCRO behoort, te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen, betekent dat deze op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Vanaf het ogenblik dat een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden zal de vergunningverlenende overheid verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De overheid bevindt zich dan in een geval van gebonden bevoegdheid.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht, aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan 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 28 oktober 2010, waarbij aan de heer en mevrouw [REDACTED] - [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een landelijke eengezinswoning en reorganiseren bestaande bedrijfsgebouwen en opritten, op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer en mevrouw [REDACTED] – [REDACTED] 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.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Pieter Jan VERVOORT