

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0198
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0358/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente OOSTKAMP2. de gemeente OOSTKAMP, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en JAN BELEYN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN</p> <p>vertegenwoordigd door advocaat Jo GOETHALS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151B/41</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 4 februari 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 21 december 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Fons VANDAMME en mevrouw Stefanie VANHECKE, aanvragers van de vergunning, tegen de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 17 augustus 2015 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van het bestaande hoevegebouw en het bouwen van een eengezinswoning op de percelen gelegen te 8020 Waardamme, Veldhoekstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie C, nrs. 0377G, 0378A, 0380C, 0380E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
De Raad verwerpt met een arrest van 24 mei 2016 met nummer RvVb/S/1516/1123 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 september 2017.

Advocaat Merlijn DE RECHTER *loco* advocaten Steve RONSE en Jan BELEYN voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Jo GOETHALS voert het woord voor de verwerende partij.

3.

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

Op 7 mei 2015 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de sloop van een bestaand hoevegebouw en het bouwen van een ééngezinswoning”*.

Het hoevegebouw is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’ deels gelegen in agrarisch gebied en deels in natuurgebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Waardamme Centrum’, goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 10 november 2011, meer bepaald in agrarisch gebied en deels in natuurgebied.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen, brengt op 3 juli 2015 volgend ongunstig advies uit:

“... ”

De aanvraag omvat de sloop van een woonhuis van een hoevecomplex dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen op basis van wetenschappelijke criteria. Deze inventaris geeft een overzicht van cultuurhistorisch waardevolle sites.

De belangrijkste kenmerken en erfgoedwaarden van het voormalige boerenhuis van deze midden 18"-eeuwse hoevesite zijn de imposante afmetingen van het erf met schuur, stallingen, ast en boerenhuis dat eertijds een woonhuis met geïncorporeerd stalvolume was. Ondanks het feit dat de woning in de tweede helft van de 20ste eeuw is samengevoegd met het stalgedeelte en volledig is verbouwd naar één woonhuis, is de eenvoudige typologie van het woonhuis-stalgedeelte duidelijk afleesbaar en bewaard gebleven. De openingen van het boerenhuis zijn, op de verplaatste voordeur na, behouden en het samengaan van een volwaardige bouwlaag en een halve daarboven is kenmerkend

voor boerenhuizen van grote historische hoevecomplexen. Kenmerkend is ook het uniforme volume van gemetselde en geschilderde baksteen onder een pannen zadeldak. De voorliggende aanvraag voorziet de sloop van dit boerenhuis en het vervangen door een kleinere woning op een gewijzigde locatie. De sloop van deze woning wordt amper gemotiveerd en deze motivatie verwijst naar de slechte bouwfysische toestand (niet verder gespecificeerd), het gebrek aan isolatie (inherent aan een woning van deze oude bouwperiode) en aan de grote ingrepen die nodig zijn om een woning van die ouderdom te doen voldoen aan de comforteisen van vandaag en het niet samengaan daarvan met het behoud van de erfgoedwaarden. Dergelijke redenen zijn vanuit het standpunt van het erfgoed verwaarloosbaar aangezien er voor erfgoed een uitzondering bestaat voor het voldoen aan de gangbare energieprestatienormen. Dat de bouwfysische toestand zo slecht zou zijn dat sloop zich opdringt is ons evenmin bekend. De woning ziet er nog voldoende goed onderhouden en in orde uit om niet over te hoeven gaan tot sloop en om deze te kunnen verbouwen en aanpassen tot een verantwoorde hedendaagse woning. Het verlies aan erfgoedwaarden voor de volledige hoeve site (want wat is een historische hoevesite met bijgebouwen zonder authentiek boerenhuis?) wordt niet gemotiveerd. Dit goed bezit voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.

ADVIES

De sloop is onwenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten binnen andere beleidsvelden dan 'ruimtelijke ordening' (art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het advies op deze aanvraag tot sloop is bijgevolg ongunstig.

Dit advies is niet bindend. Toch dient de vergunningverlenende overheid dit advies af te wegen ten aanzien van haar lokaal erfgoedbeleid en dit mee te nemen in de volledige beoordeling van deze sloopaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten, zoals omschreven in bovenvermeld artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO. Als de gemeente wenst af te wijken van dit advies dient zij dit uitdrukkelijk te motiveren in de vergunningsbeslissing.

...

De eerste verzoekende partij weigert op 17 augustus 2015 de stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers.

De aanvragers tekenen tegen deze beslissing op 15 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 november 2015 om dit beroep ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“...

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag betreft het slopen van de hoevewoning met aanpalende bergingen en het bouwen van een nieuwe woning. De volledige site is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het advies van afdeling Onroerend Erfgoed was ongunstig. In dit advies wordt gepleit voor behoud en renovatie. Bij het beroepschrift zit een beschrijving van de toestand van de

huidige woning waarbij aangegeven wordt welke mankementen de woning vertoont en waarbij benadrukt wordt dat vroegere verbouwingswerken de erfgoedwaarde van het gebouw geschaad hebben.

Door de sloop en de herbouw op een andere plaats gaat de historische hoeve woning verloren. Deze woning staat op de inventaris van het bouwkundig erfgoed maar is niet beschermd als monument. Voor de restauratie van een beschermd monument kunnen subsidies bekomen worden voor een inventarisitem is dit niet het geval.

In het algemeen belang zou het de beste optie zijn om de bestaande gebouwen te restaureren. Anderzijds moet de vraag gesteld worden of dit zomaar kan afgewenteld worden op de particulier die bij de keuze voor behoud een aanzienlijke meerkost zal hebben. Dit is een afweging die moet gemaakt worden.

De plaats van de aanvraag is gelegen in deels agrarisch gebied en deels natuurgebied volgens het gemeentelijk RUP Waardamme. De aanvraag is niet verenigbaar met de voorschriften van dit RUP en moet bijgevolg getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Uit de plannen bestaande toestand moet geconcludeerd worden dat de woning niet hoofdzakelijk vergund is en dit wat de functie betreft. In 2006 werd een vergunning verleend door de deputatie aan de vader van de aanvrager waarbij de verbouwing aan de woning geregulariseerd werd mits de stallingen als stalling behouden bleven en geen functie kregen als berging omdat in dat geval een uitbreiding van de woning zou gebeuren. Deze uitbreiding was niet vergunbaar omdat het toenmalige art. 145bis§1 enkel uitbreidingen toeliet tot maximaal 1000 m³.

Bij voorliggende aanvraag wordt in de bestaande toestand aangegeven dat de stallingen toch als berging gebruikt worden. In dit opzicht moet het hoofdzakelijk vergund karakter van de bestaande woning in vraag gesteld worden. Vier ruimtes die vergund werden als stalling worden gebruikt als berging (woningbijgebouw). Gezien er niet kan uitgegaan worden van een hoofdzakelijk vergund volume kan dit ook niet herbouwd worden. Dit vormt een eerste legaliteitsbelemmering.

Het maximale volume van de herbouwde woning bedraagt volgens art. 4.4.14 VCRO 1.000 m³. Uit de berekening van het bruto-bouwvolume blijkt dat er uitgegaan wordt van een breedte van de woning van 6,7 m. Uit het grondplan blijkt echter dat de breedte van de woning 6,76 m bedraagt. Dit leidt tot een totaal volume van 1.006,4 m³. Bijgevolg wordt het maximale volume van 1.000 m³ overschreden. Ook dit vormt een weigeringsgrond.

Het herbouwen op een gewijzigde plaats kan bovendien niet zomaar zonder reden. Het gebouw van de aanvraag is niet getroffen door de rooilijn of ligt niet in een achteruitbouwstrook. Omwille van redenen van goede ruimtelijke ordening zou het gebouw op een gewijzigde plaats kunnen opgetrokken worden. Dit moet uitdrukkelijk gemotiveerd worden door de aanvrager.

Bij het herbouwen moet dan ofwel de herbouwde constructie dezelfde voorbouwlijn krijgen als de dichtstbijzijnde constructie ofwel moet de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg opleveren en zich richten op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen. Gezien deze hoeve de enige bebouwing is aan de zuidelijke zijde van de Veldhoekstraat kan niet gerefereerd worden naar de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijze.

De aanvrager motiveert dat een herbouw van de woning verder weg van het natuurgebied een betere goede ruimtelijke ordening vormt. Hierbij gaat de aanvrager ervan uit dat de

woning op vandaag op de grens met het natuurgebied gelegen is. Door het goedgekeurde RUP ligt echter alle bebouwing in agrarisch gebied, ook de bergingen achteraan, zodat de verplaatsing weg van de grens met het natuurgebied geen doorslaggevend argument is om te verantwoorden waarom de woning naar voor moet geplaatst worden en geroteerd worden ten opzichte van de huidige ligging en dat dit een betere plaatselijke aanleg zou opleveren. Er is geen reden opgegeven waarom de nieuwe inplantingswijze zich beter zou integreren in de omgeving of leiden tot een betere terreinbezetting.

Er is niet aangetoond dat de gewijzigde inplanting beter past in de omgeving en dit is noodzakelijk om art. 4.4.14 te kunnen toepassen. De inplanting kan niet lukraak gewijzigd worden omdat dit de aanvrager beter uitkomt.

Er moet dan ook besloten worden dat de aanvraag niet voldoet aan alle voorwaarden zoals opgenomen in art. 4.4.14 VCRO en er geen juridische vergunningsbasis is voor het bouwen op een gewijzigde plaats.

Door deze gewijzigde inplanting is veel bijkomende verharding nodig waarbij de vraag kan gesteld worden of deze nog volledig valt onder de strikt noodzakelijke toegang die vrijgesteld is van vergunning. Er moet op gewezen worden dat bij een keuze voor eenzelfde inplanting als op vandaag zeer weinig bijkomende verharding nodig is.

...

Na de hoorzitting van 17 november 2015 dienen de aanvragers op 5 december 2015 nog een aanvullende nota in bij de verwerende partij, evenals aangepaste plannen, gedateerd op 11 december 2015.

De verwerende partij beslist op 21 december 2015 om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

(...)

In maart 2006 weigerde het CBS een vraag tot verbouwen van een woning. De aanvrager ging in beroep tegen deze weigering (2006/126) en de deputatie verklaarde het beroep gegrond en verleende de vergunning op basis van aangepaste plannen.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De percelen van de aanvraag zijn volgens het **gewestplan** gedeeltelijk in agrarisch gebied en gedeeltelijk in natuurgebied gesitueerd. De achterzijde van de woning bevindt zich volgens het gewestplan op de grens van agrarisch gebied en natuurgebied.

De plaats van de aanvraag is gelegen in het **gemeentelijk RUP Waardamme** (goedgekeurd dd. 10.11.2011) in een zone voor agrarisch gebied en deels in een zone voor natuurgebied. De begrenzing tussen agrarisch gebied en natuurgebied verschilt ten opzichte van de begrenzing van het gewestplan. In het gemeentelijk RUP is alle bebouwing gesitueerd in agrarisch gebied. Ter hoogte van de bebouwing komt het agrarisch gebied dieper, waar er op het terrein geen bebouwing aanwezig is is het natuurgebied breder. Nabij de Kortrijkstraat werd een bijkomend stuk ingekleurd als natuurgebied.

De aanvraag is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het RUP die stellen dat het gebied bestemd is voor agrarisch gebruik.

De aanvraag moet getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (art. 4.4.10 tem 4.4.23 VCRO).

(.....)

Art. 4.4.14 geeft aan dat de vigerende bestemmingsvoorschriften geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor het herbouwen van een zonevreemde woning op een gewijzigde plaats op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Het maximale volume van de herbouwde woning is bovendien beperkt tot 1000 m³ als het bestaande volume meer dan 1000 m³ bedraagt.

(...)

Vooreerst moet onderzocht worden of de bestaande woning hoofdzakelijk vergund is.

In dat verband wijst de PSA dat de deputatie in 2006 een vergunning heeft verleend aan de vader van de aanvrager waarbij de verbouwing aan de woning geregulariseerd werd. De vergunning werd verleend op grond van aangepaste plannen waarbij de stallingen als stalling behouden bleven en geen functie kregen als berging. Bij voorliggende aanvraag wordt in de bestaande toestand aangegeven dat de stallingen toch als berging gebruikt worden. De PSA verliest hierbij uit het oog dat het hoofdzakelijk vergund karakter moet worden beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen / herbouwen. (art. 4.4.10 §1, lid 2 VCRO) Aangezien in 2006 reeds een vergunning werd afgeleverd op grond van de zonevreemde bepalingen, moet redelijkerwijs worden besloten dat het voorwerp van de aanvraag reeds als hoofdzakelijk vergund werd aanzien. In die omstandigheid is er geen enkel redelijk argument voorhanden om het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning in vraag te stellen.

Verder wijst de PSA op het volgende:

“Het maximale volume van de herbouwde woning bedraagt 1.000 m³. Uit de berekening van het bruto-bouwvolume, dat volgens de architect 997 m³ bedraagt, blijkt dat er uitgegaan wordt van een breedte van de woning van 6,7 m. Uit het grondplan blijkt echter dat de breedte van de woning 6,76 m bedraagt. Dit zorgt voor een bijkomend volume zodat uiteindelijk een totaal volume bekomen wordt van 1.006,4 m³. Bijgevolg wordt het maximale volume van 1.000 m³ overschreden. Ook dit vormt een weigeringsgrond.”

Na de hoorzitting bezorgde de aanvrager een beperkt gewijzigd plan waaruit blijkt dat het volume wordt beperkt tot 996,73m³. De onduidelijkheid omtrent de bouwdiepte wordt daarmee weggewerkt. De diepte blijft beperkt tot 6,70m. De aanvraag is in overeenstemming met de basisrechten voor zonevreemde woningen. Aldus komt ook deze legaliteitsbelemmering zoals opgeworpen door de PSA te vervallen.

Het initieel ontwerp voorzag eveneens in het herbouwen op een gewijzigde plaats. Thans wordt een aangepast plan bezorgd, waarbij de woning lichtjes rond de as wordt [ge]roteerd. Op die manier wordt een overlapping bekomen van minstens 75 %. Bijgevolg is voldaan aan de vereiste van herbouwen op dezelfde plaats conform art. 4.4.13 VCRO. Er dient dan ook niet meer te worden getoetst aan de bijkomende voorwaarden voor herbouw op een gewijzigde plaats conform art. 4.4.14 VCRO.

Het gebouw in kwestie betreft een historische hoeve die opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Niet alleen de bestaande gebouwen maar ook de bestaande gebouwconfiguratie bepalen mee de erfgoedwaarde.

*In dat verband heeft het Agentschap **Onroerend Erfgoed** een ongunstig advies verleend. Het Agentschap opteert eerder voor een behoud en renovatie in plaats van afbraak omdat met de sloop van de woning een deel van het bouwkundig erfgoed onherroepelijk verloren zal gaan. Volgens het Agentschap ziet de woning er voldoende goed onderhouden uit om niet te moeten overgaan tot sloop. Ook wordt er aangegeven dat voor erfgoed een uitzondering bestaat voor het voldoen aan de gangbare energieprestatienormen. Het Agentschap vraagt zich dan ook af wat een historische hoevesite met bijgebouwen is zonder authenticiteit boerenhuis.*

Beroepsindieners spreken evenwel tegen dat de bestaande hoevewoning zich in een goede staat bevindt. Bovendien wordt gewezen dat de vroegere renovaties aan de gebouwen niet volgens de regels der kunst zijn gebeurd zijn. Kortom, de erfgoedwaarden zoals geponeerd door het Agentschap worden ernstig in vraag gesteld.

Met betrekking tot de erfgoedwaarde stelt de PSA het volgende:

“De huidige gebouwenconfiguratie refereert naar de historisch gegroeide hoeve die dateert van het midden van de achttiende eeuw. De hoevewoning bestaande uit anderhalve bouwlaag is kenmerkend voor boerenhuizen op grote historische complexen. Het uniforme volume van gemetselde en geschilderde baksteen onder een pannen zadeldak is volgens onroerend erfgoed ook kenmerkend.

De bestaande bebouwing heeft zijn intrinsieke kwaliteiten waarbij de gebouwenconfiguratie en de typologie (langgevelhoeve) historische waarde hebben. Aan de buitenzijde ziet het gebouw eruit als een uniforme langgevelhoeve met rustiek pannendak en witgekalkte gevel. Uit de beschrijving van de architect (stuk 6 en 7 beroepschrift) blijkt dat de binnenkant een heel ander verhaal is. Zo blijkt dat er aan alle kanten waterinsijpeling is, problemen met opstijgend vocht, doorbuigende vloeren op de verdieping,

Verder zouden de plafondbalken niet meer origineel zijn en zijn de dakspanten vervangen door stalen constructies. Ter hoogte van de aanbouw is een deel van het originele metselwerk in de achtergevel vervangen door betonstenen. Ook is het invulmetselwerk vaak slordig uitgevoerd. De vroegere verbouwingswerken gebeurden zonder veel respect voor de historisch waardevolle elementen.

Verder wil de bouwheer ook een comfortabele woning die voldoet aan de geldende energieprestatienormen. Op vandaag is er niets geïsoleerd en de architect geeft aan dat isoleren aan de binnenzijde van de woning (indien het bestaande behouden moet blijven) niet de beste oplossing is (onder meer koudebruggen kunnen moeilijk opgelost worden).

Doordat er al veel van de authentieke elementen met erfgoedwaarde verdwenen zijn, de bouwkost voor renovatie zeer hoog ligt en het gewenste comfortniveau moeilijk haalbaar is bij het behoud van de bestaande woning kiest de bouwheer ervoor om het bestaande te slopen en over te gaan tot herbouw.

Door de sloop en de herbouw op een andere plaats gaat de historische hoevewoning verloren. Deze woning staat op de inventaris van het bouwkundig erfgoed maar is niet beschermd als monument. Voor de restauratie van een beschermd monument kunnen subsidies bekomen worden voor een inventarisitem is dit niet het geval.

In het algemeen belang zou het de beste optie zijn om de bestaande gebouwen te restaureren. Anderzijds moet de vraag gesteld worden of dit zomaar kan afgewenteld worden op de particulier die bij de keuze voor behoud een aanzienlijke meerkost zal hebben. Dit is een afweging die moet gemaakt worden.”

Met betrekking tot de erfgoedwaarde wijst de aanvrager als volgt:

‘Aanvragers stellen vast dat de PSA begrip heeft voor de vraag tot sloop, verwijzend naar de uitgebreide studie die bij het beroepschrift werd gevoegd omtrent de ‘toestand’ van de hoeve en de vermeende erfgoedwaarde ervan.

Aanvragers wensen nogmaals te verwijzen naar de beroepsnota, met de bijgevoegde fotoreportage van de historische en de bestaande toestand, alsook naar de technische nota van de architect ter verantwoording van de aanvraag tot sloop. De sloop is verantwoord aangezien:

- De erfgoedwaarde geheel werd tenietgedaan door de talrijke verbouwingswerken die de vorige bewoner ‘in eigen beheer’ heeft uitgevoerd en het verregaande verval dat intussen is toegetreden;*
- Een renovatie zodanig verregaand zal moeten zijn, dat sowieso enige erfgoedwaarde teniet zou worden gedaan;*
- De renovatie geraamd wordt op +/- 1,5 mio EUR, wat voor een jong koppel een niet realistisch is;*
- De hoeve geenszins ‘uniek’ is in de omgeving. Er zijn vele gelijkaardige hoeves uit de omgeving opgenomen op de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed (stuk 11 stukkenbundel).*

Tot slot moet worden benadrukt dat de materiaalkeuze van de nieuw te bouwen hoeve, de appreciatie van de PSA kent. De PSA stelt zeer duidelijk dat de nieuwe woning refereert naar de oude hoevewoning. De vormgeving is gelijkaardig en de materiaalkeuze is typisch landelijk.’

In een aanvullende nota wijst de architect van de aanvrager dat de bestaande woning en schuur in de tweede helft van de twintigste eeuw werd verbouwd naar één woonhuis. Het woonhuis werd op “bizarre wijze heringedeeld, en de schuur werd opgelapt met erfgoedkundig verminkend karakter”. Verder wijst de aanvrager dat in het woonhuisgedeelte de oorspronkelijke balken vervangen werden door nieuwe profielen waarbij deze werden omkast met ‘namaak-houtplaten’ die de look van oude balken imiteren. Ook wordt gewezen dat de buitenschil van de woning niet geïsoleerd is en dat de in het verleden uitgevoerde werken niet als doel hadden om erfgoed te bewaren / versterken maar eerder snelle urgente ingrepen waren die enkel het grote bouwvolume staande moeten houden. Inzake het stalgedeelte wordt eveneens gewezen dat destijds uitgevoerde ingrepen enkel tot doel hadden om de structuur staande te houden. In de nota wordt verder aangehaald dat men een duurzaam ecologisch en energetisch geoptimaliseerd project wenst uit te voeren. Dit impliceert dat er grondig geïsoleerd moet worden en dat tevens de dragende constructie van het gebouw moet worden aangepakt. Dit impliceert reeds een minimale investeringssom van 1,5 miljoen euro wat te groot zou zijn om met één gezin te dragen. De nota besluit verder dat het voorgestelde project “de sfeer en de erfgoedwaarde van de site” behoudt en versterkt en dat de gekende typologie van de bestaande woning verder uitgewerkt en herwerkt wordt in de nieuwe woning. In het bijzonder wordt gewezen op het gesloten dakvlak, de ingetogen voorgevel, de beperkte raamopeningen en het gebruik van een plint die als uitgangspunten in de architecturale verschijning van het bouwvolume is opgenomen.

In een bezwaarnota namens het schepencollege wordt op deze nota als volgt geconcludeerd:

‘De historische waarde van de te slopen constructie wordt in het voorliggende ontwerp overschaduwd door een ongenueanceerde wil om een specifiek bouwprogramma te implementeren op een historische constructie met haar specifieke complexiteit naar behoud en conservatie toe – een complexiteit die eigen is aan een dergelijke gebouw.

Het project wordt echter niet gevoerd vanuit de zienswijze waarop verondersteld wordt te handelen in een historische context : alles wijst op een benaderingswijze die eigen is aan nieuwbouw of een verbouwing waarbij behoud en leesbaarheid van de structuur of bewaring van de authenticiteit geen bindende criteria zijn.

De onhaalbaarheid van een renovatieve benadering wordt onvoldoende gemotiveerd vanuit budgettaire oogpunt (niet-gedetailleerde overbudgettering) en evenmin vanuit conceptueel oogpunt (afwezigheid van de vermelde conservatieve voorstudie in de aangereikte stukken).

Er is geen objectieve bouwhistorische nota die aantoonst dat deze hoeve slopingswaardig is – de verantwoording beperkt zich tot een opsomming van de gebreken en storende elementen in de huidige context, aangevuld met 5 ramingsbedragen.

Los van de discussie over de verantwoording van de sloping van de hoevewoning dient aangestipt dat de voorgestelde verplaatsing van de nieuwe constructie geen enkele meerwaarde biedt voor de leesbaarheid van de site : de historische ontwikkeling van het erf (met haar archeologisch ondergronds verhaal) wordt genegeerd en de originele interactie tussen de verschillende gebouwen geraakt verstoord.

Tot slot dient gemeld dat het voorkomen van ‘nog andere historisch waardevolle sites’ in de streek op geen enkele wijze een argument kan zijn dat van betekenis is om een hoeve te slopen.

Er zijn onvoldoende elementen aanwezig om een renovatieve- en restauratieve benadering van dit project niet te verdedigen. Het voorliggende project doet afbreuk aan de historische waarde van deze site.

Er wordt dan ook geadviseerd om de sloping van deze hoevewoning negatief te beoordelen.’

De deputatie stelt vast dat het standpunt van zowel het Agentschap Onroerend Erfgoed als van het schepencollege uitgaat van een prioritaire noodzaak tot behoud van de bestaande constructie, terwijl nochtans andere aandachtspunten en criteria bij de beoordeling moeten worden betrokken. Het feit dat het gebouw opgenomen is op de inventaris betekent nog niet dat voor de betrokken constructie een absoluut sloopverbod van toepassing is. Dit in tegenstelling tot de keuze die leidt tot de bescherming van een constructie als monument waar tevens vanwege de overheid subsidies zijn verbonden teneinde de erfgoedwaarde van een bestaand gebouw voor de toekomst veilig te stellen. Dit maakt dat bij de beoordeling over de opportuniteit of de bestaande constructie al dan niet moet worden behouden, ook rekening mag worden gehouden met andere aandachtspunten, zoals de bestaande erfgoedwaarde, de noodzaak om bouwenenergetisch te bouwen en alsook het kostenplaatje.

Inzake de bouwenergetisch noodzakelijkheid wijst de bezwaarnota dat het bouwprogramma zich dient te schikken volgens de te behouden en respecteren waardevolle onderdelen van het gebouw. Met andere woorden, men gaat uit van het absolute standpunt tot behoud en renovatie waarbij al de rest als ondergeschikt moet worden aanzien. Dit blijkt ook uit het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed waar men wijst dat er voor erfgoed uitzondering bestaat voor het voldoen aan de gangbare energieprestatienormen. De deputatie is met deze uitgangspunt niet eens. Alle elementen moeten gelijkwaardig bij de beoordeling in de weegschaal worden genomen. Geen enkel aandachtspunt is hierbij ondergeschikt aan de andere.

In dat verband wijst de motiveringsnota dat het behoud van de constructie leidt tot moeilijkheden bij de verwezenlijking van de isolatie. Binnen isoleren betekent dat de bestaande krappe ruimtes nog verkleinen door een dikke isolatieplaat. Een andere optie, met name de isolatie buiten toepassen, heeft tot gevolg dat een schil omheen de woning moet aangebracht worden. Dit betekent een minimum isolatie van 18 cm (in combinatie met de gevelsteen leidt dit zelfs tot 30 cm). Dit heeft tot gevolg dat het volledige gevelvlak aangepast en verlengd moet worden. Weliswaar kan een mindere dikke gevelbekleding worden aangebracht (hout of crepi), maar dit zal afbreuk doen aan de erfgoedwaarde.

Daarnaast wordt ook gewezen naar het hoge kostenplaatje (1,5 miljoen euro) De bezwaarnota noemt deze “zeer summiere raming” dermate hoog dat “ze niet beantwoordt aan een eenheidsprijs van een gangbare kwalitatieve en in detail uitgewerkte restauratie volgens de regels der kunst en gebruik makend van een hoogwaardige afwerking”. Evenwel betreft dit een blote bewering welke met geen enkel overtuigingsstuk is gestaafd. Integendeel, uit de overtuigingsstukken neergelegd door de aanvrager, wordt wel een niet-limitatieve opsomming gegeven van de werken welke zouden moeten worden uitgevoerd. In tegenstelling tot de bewering in de bezwaarnota, zijn de opgegeven bedragen wel degelijk realistisch.

Rekening houdend met het feit dat een energiezuinige woning naar de huidige gangbare normen niet kan worden gerealiseerd met behoud van erfgoedwaarde indien de bestaande constructie wordt behouden. Dat het behoud ervan gepaard zal gaan met een zeer hoog kostenplaatje. In die omstandigheden moet redelijkerwijs worden besloten dat de aangewende middelen (hoog budget, energiezuinig) niet in verhouding staat tot het nagestreefde doel. (behoud van de constructie)

Naar uiterlijke verschijningsvorm refereert de nieuwe constructie naar het bestaande gebouw. Naar inplanting wordt het nieuwe gebouw enkel beperkt om zijn as gedraaid. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande gebouwenconfiguratie en komt zodoende ook de erfgoedwaarde niet in het gedrang.

(...)

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp beoogt het vervangen van de hoevewoning binnen een historische configuratie waarbij de gebouwen dateren van de 18^e eeuw. De nieuwe woning refereert naar de oude hoevewoning in die zin dat de vormgeving gelijkaardig is. Zo wordt een woning van het langgeveltype voorzien met een rechthoekige plattegrond en een sober dak met een uniforme nokhoogte en enkel aan de achtergevel dakvlakramen. De materiaalkeuze is ook typisch landelijk.

De raamindeling in de voorgevel is bescheiden en verwijst naar de bestaande raamindeling van de huidige hoevewoning. Het gebruik van gevelankers wordt in het nieuwe ontwerp herhaald.

Ingevolge het aangepast plan wordt de bestaande constructie beperkt om haar as geroteerd waardoor ze evenwijdig komt te staan met de schuur aan de straatzijde. Op die manier wordt meer rekening gehouden met de bestaande kenmerkende positionering van de gebouwen van de oude hoeve zodat dit ook kan bijdragen in het behoud van de erfgoedwaarden. Voorliggend ontwerp voorziet zowel in de afbraak van het historische gebouw als in een gewijzigde inplanting van de gebouwen.

Overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 lid 2 VCRO is aanpassing van plannen mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

In casu zijn de aanpassingen beperkt en komen ze tegemoet aan de adviezen en opmerkingen van de PSA. Deze aanpassingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Ook brengen zij geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Aangezien thans wordt gekozen voor een zelfde inplanting ten aanzien van de in eerste aanleg ingediende aanvraag is de bijkomende verharding zeer beperkt te noemen. Zoals hoger aangehaald is enkel de strikt noodzakelijke verharding voor toeritten vrijgesteld van vergunning.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het slopen van de hoevewoning met aanpalende bergingen en het bouwen van een nieuwe woning; dat mits beperkte aanpassing van het plan voldaan wordt aan de uitzonderingsbepalingen van artikel 4.4.10 e.v. VCRO; dat de aanvraag tevens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

Artikel 1: *Het beroep ingesteld door door mters. Floris Sebreghts en Olivier Verhulst namens M. en Mevr. VANDAMME Fons – VANHECKE Stefanie, Waterkluiskaai 14/202 9040 Sint-Amandsberg, tegen de beslissing dd. 17/08/2015 van het college van burgemeester en schepenen te OOSTKAMP houdende weigering tot het slopen van een bestaand hoevegebouw en het bouwen van een eengezinswoning, gelegen Veldhoekstraat 1 8020 Waardamme (Oostkamp), wordt **ontvankelijk en gegrond** verklaard.*

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend mits aangepast plan dragende als datum 11.12.2015

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

In hun wederantwoordnota roepen de verzoekende partijen een nieuw vijfde middel in, met name de schending van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid (hierna: DIWB), in samenlezing met artikel 4 van het besluit van 20 juli 2006 van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Los van de vraag of de regelgeving inzake het Integraal Waterbeleid de openbare orde raakt, staat vast dat een middel in beginsel in het inleidend verzoekschrift moet worden ontwikkeld en dit om de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren. Zelfs in de veronderstelling (wat de verzoekende partijen niet aanvoeren, laat staan aantonen) dat een middel inzake het DIWB de openbare orde zou raken, geldt ook het principe dat dergelijk middel in het inleidend verzoekschrift moet ontwikkeld worden, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is gekomen. De verzoekende partijen tonen niet aan waarom het onmogelijk was dit middel al in het inleidend verzoekschrift aan te voeren.

Het vijfde middel wordt verworpen.

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.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 4.3.1, tweede lid VCRO, artikel 4.7.16 VCRO, in samenlezing met artikel 1, g van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verstrekken (hierna: Besluit Adviesinstanties), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de aanvraag die bij de eerste verzoekende partij werd ingediend een aanvraag betrof voor het herbouwen van een zonevreemde woning op een gewijzigde plaats op grond van artikel 4.4.14 VCRO. Naar aanleiding van een aanpassing aan het plan, waarbij de nieuwbouw op een totaal andere plaats wordt ingeplant, spreekt de bestreden beslissing over het herbouwen op dezelfde plaats op grond van artikel 4.4.13 VCRO.

De verzoekende partijen laten samengevat gelden dat er geen sprake is van een “beperkte planaanpassing” aangezien de volledige inplanting van de voorziene nieuwbouw wordt gewijzigd

zodat deze op een totaal andere plaats wordt voorzien dan oorspronkelijk aangevraagd. Volgens de verzoekende partijen wijzigt de aanvraag niet alleen juridisch, omdat een beroep wordt gedaan op een ander basisrecht, maar wordt er gewoon iets totaal anders aangevraagd dan met de oorspronkelijke aanvraag zoals die aan het openbaar onderzoek werd onderworpen, door de eerste verzoekende partij werd beoordeeld en waarover geadviseerd werd door het agentschap Onroerend Erfgoed.

Ondergeschikt voeren de verzoekende partijen nog aan dat de gewijzigde inplanting geen kennelijk bijkomstige zaak is aangezien de inplantingsplaats volledig gewijzigd wordt en een ander basisrecht wordt toegepast. De verzoekende partijen betwisten eveneens dat de wijziging tegemoet komt aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals in de bestreden beslissing wordt voorgehouden. Zij merken ook op dat bovendien niet elke wijziging die tegemoet komt aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in dezelfde vergunningsprocedure vergund kan worden door een planaanpassing. De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij door te argumenteren dat het slechts om beperkte aanpassing gaat, tevens het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel miskent.

De verzoekende partijen menen tot slot dat de dergelijke drastisch gewijzigde aanvraag voor de sloop van een goed dat op de inventaris staat, minstens opnieuw voor advies aan het agentschap Onroerend Erfgoed had moeten worden voorgelegd. Door dit niet te doen, wordt de adviesverplichting geschonden.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het aanpassen van de plannen met 6 cm, zodat het volume onder de 1000 m³ komt, een beperkte aanpassing is als gevolg van een opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daarnaast stelt de verwerende partij dat de plannen aangepast werden zodat de nieuwe toestand 75% overlapt met de bestaande toestand en er niet langer getoetst moet worden aan artikel 4.4.14 VCRO. Volgens de verwerende partij betreft dit eveneens een beperkte aanpassing.

De verwerende partij argumenteert dat een herbouw mogelijk is overeenkomstig de zonevreemde basisrechten. Zonevreemde herbouw op een andere plaats is volgens haar een grotere uitzondering zijn op het principiële verbod om zonevreemd te bouwen. Zij beroept zich op het adagium: "*Qui peut le plus, peut le moins*", om te stellen dat er geen sprake is van een volkomen andere invalshoek of rechtsbasis. Zij stelt dat het om een beperkte wijziging gaat, aangezien de woning niet meer verplaatst wordt van de oorspronkelijke plaats en er dus minder impact is.

Volgens de verwerende partij verwijzen de verzoekende partijen ten onrechte naar het begrip "bijkomstige zaak" aangezien dit werd verlaten door de decreetswijziging van 4 april 2014. Het volstaat dat er sprake is van een beperkte wijziging van de plannen op advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij ziet niet in waarom een nieuwe aanvraag moest worden ingediend of een nieuw advies moest gevraagd worden aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Het agentschap diende volgens haar enkel advies te verlenen omdat de sloop werd gevraagd van een woning die op de inventaris staat. Voor een gewijzigde inplantingsplaats diende er volgens haar geen advies gevraagd te worden aan het agentschap Onroerend Erfgoed.

3.

In hun wederantwoordnota houden de verzoekende partijen voor dat de verwerende partij naast de wet redeneert. Een volledige andere inplanting van een nieuwbouw kan volgens de

verzoekende partijen bezwaarlijk als een “beperkte planaanpassing” beschouwd worden. Zij stellen dat het “beperkt” karakter afgemeten moet worden ten opzichte van het oorspronkelijk aangevraagde. Het is volgens hen dan ook irrelevant of de aanpassingen meer of minder “impact” hebben. Minstens stellen de verzoekende partijen vast dat de uiteenzetting van de verwerende partij te beschouwen is als een aanvulling op de motivering van de bestreden beslissing, zodat zij impliciet erkent dat deze gebrekkig gemotiveerd is.

4.

De verwerende partij voegt niets wezenlijks toe in haar laatste nota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de verwerende partij artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO schendt door een vergunning te verlenen op basis van een aangepast plan, terwijl de aanpassing geen beperkte planaanpassing is, maar waardoor integendeel de inplanting van de voorziene nieuwbouw volledig wordt gewijzigd in de mate dat deze vergund wordt op een andere rechtsgrond.

2.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een ‘beperkt’ karakter hebben, te begrijpen als ‘kleine’ aanpassingen. Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO

“ ...

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk toekomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...”

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl.St. VI.Parl, 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34*):

“ ...

1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend ‘of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken’;

3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek.
...

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, is een uitzonderingsregeling en moet restrictief geïnterpreteerd worden. De parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid stelde reeds dat “(...)uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)” (Parl.St. VI. Parl. 2008-09, 2011/1, 116 en 128). Deze finaliteit werd niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Met de decreetswijziging van 2014 blijkt het de bedoeling van de decreetgever geweest te zijn om in het kader van ‘oplossingsgericht’ vergunnen het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid te laten plannen ‘beperkt’ aan te passen voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen, zullen evenwel in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1 tweede lid VCRO als uit de hierboven geciteerde toelichting blijkt dat de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bedoelde ‘beperkte’ aanpassingen moeten beschouwd worden als “kleine aanpassingen” en dus niet-essentieel. In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt is in artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO wel nog sprake van kennelijk bijkomstige zaken.

Een planwijziging zal dan ook maar toelaatbaar zijn voor zover het duidelijk is dat de beperkte planwijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijziging tegemoet komt aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

De beoordeling van het beperkt en dus niet-essentieel karakter van de aanpassingen moet concreet gebeuren onder meer op basis van de aard en omvang van de aanpassingen, de impact op de rechten van belanghebbende derden, de bezwaren of opmerkingen die terzake zijn geuit door de betrokken adviesinstanties, enzovoort.

Uit dit alles volgt dat het loutere feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, niet volstaat om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO te buiten gaan. De bedoeling van een voorwaarde die al dan niet gepaard gaat met een beperkte planaanpassing, bestaat er net in om van een niet-vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag te maken.

De verzoekende partij zal dan ook moeten aantonen dat aan minstens één van de voorwaarden van artikel 4.3.1, §2, tweede en derde lid VCRO niet is voldaan.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

4.

4.1

De aanvragers hebben een aanvraag ingediend voor de *“sloop van een bestaand hoevevolume en de nieuwbouw van een eengezinswoning op deze site”*. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde deels gelegen is in agrarisch gebied en deels in natuurgebied en dat het hoevegebouw is opgenomen in de inventaris voor bouwkundig erfgoed. Deze feitelijke gegevens worden niet betwist.

De aanvragers verwijzen in de beschrijvende nota, gevoegd bij de aanvraag, naar artikel 4.4.14, §1 VCRO met betrekking tot het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats. Zij vermelden uitdrukkelijk dat daarbij geen overlapping dient te worden voorzien van 75 % zoals bedoeld in artikel 4.4.13 VCRO. Met betrekking tot de voorwaarden van artikel 4.4.14 VCRO motiveren zij dat de herbouw van de hoeve op een ruimere afstand van het natuurgebied een betere goede ruimtelijke ordening zou vormen omdat op die wijze de afstand ten aanzien van het natuurgebied vergroot.

Bij de beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing wordt vermeld dat de nieuwe woning parallel met de schuur aan de straat wordt opgericht op bijna 20 m van de bestaande schuur.

4.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar formuleerde volgende kritiek op de oorspronkelijk ingediende plannen:

“ ...

De aanvrager motiveert dat een herbouw van de woning verder weg van het natuurgebied een betere goede ruimtelijke ordening vormt. Hierbij gaat de aanvrager ervan uit dat de woning op vandaag op de grens met het natuurgebied gelegen is. Door het goedgekeurde RUP ligt echter alle bebouwing in agrarisch gebied, ook de bergingen achteraan, zodat de verplaatsing weg van de grens met het natuurgebied geen doorslaggevend argument is om te verantwoorden waarom de woning naar voor moet geplaatst worden en geroteerd worden ten opzichte van de huidige ligging (parallel met achterste bergingen/ast) en dat dit een betere plaatselijke aanleg zou opleveren. Er is geen reden opgegeven waarom de

nieuwe inplantingswijze zich beter zou integreren in de omgeving of leiden tot een betere terreinbezetting.

Er is niet aangetoond dat de gewijzigde inplanting beter past in de omgeving en dit is toch een noodzaak om art. 4.4.14 te kunnen toepassen. De inplanting kan niet lukraak gewijzigd worden omdat dit de aanvrager beter uitkomt.

Er moet dan ook besloten worden dat de aanvraag niet voldoet aan alle voorwaarden zoals opgenomen in art. 4.4.14 en er geen juridische vergunningsbasis is voor het bouwen op een gewijzigde plaats. Bovendien mag niet over het hoofd gezien worden dat het hier om een historische hoeve gaat die opgenomen is op de inventaris van bouwkundig erfgoed waarbij de bestaande gebouwen en ook de bestaande gebouwenconfiguratie mee de erfgoedwaarde bepalen.

...

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO belet niet dat de aanvragers zelf aangepaste plannen kunnen voorleggen ter goedkeuring. Dit gebeurde ter zake na de hoorzitting, samen met de neerlegging van een nota.

De verwerende partij beschrijft de aanpassing in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

Het initieel ontwerp voorzag eveneens in het herbouwen op een gewijzigde plaats. Thans wordt een aangepast plan bezorgd, waarbij de woning lichtjes rond haar as wordt geroteerd. Op die manier wordt een overlapping bekomen van minstens 75 %. Bijgevolg is voldaan aan de vereiste van herbouwen op dezelfde plaats conform art. 4.4.13 VCRO. Er dient dan ook niet meer te worden getoetst aan de bijkomende voorwaarden voor herbouw op een gewijzigde plaats conform art. 4.4.14. VCRO.

...”

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening besteedt de verwerende partij nog aandacht aan de planaanpassing en stelt dat:

“ ...

Ingevolge het aangepast plan wordt de bestaande constructie beperkt om haar as geroteerd waardoor ze evenwijdig komt te staan met de schuur aan de straatzijde. Op die manier wordt meer rekening gehouden met de bestaande kenmerkende positionering van de gebouwen van de oude hoeve zodat dit ook kan bijdragen in het behoud van de erfgoedwaarden. Voorliggend ontwerp voorziet zowel in de afbraak van het historische gebouw als in een gewijzigde inplanting van de gebouwen.

(...)

In casu zijn de aanpassingen beperkt en komen ze tegemoet aan de adviezen en opmerkingen van de PSA. Deze aanpassingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Ook brengen zij geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...”

Uit het geheel van de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat ook de verwerende partij de mening was toegedaan dat op basis van de oorspronkelijk ingediende plannen het aangevraagde niet kon vergund worden. Het *adagium* dat door verwerende partij wordt aangehaald, kan dus hoe dan ook geen toepassing vinden.

4.3

In de bestreden beslissing gaat de verwerende partij ervan uit dat de planaanpassingen tegemoet komen aan de opmerkingen die werden gemaakt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Los van de vraag of de aanpassingen wel degelijk tegemoet komen aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, blijkt alvast dat de aanpassing van de inplantingsplaats niet als 'beperkt' noch als 'kennelijk bijkomstige zaak' kan beschouwd worden aangezien de gebouwenconfiguratie en dus de inplantingsplaats mee de erfgoedwaarde bepaalt. Uit de beschrijving van de aanvraag en uit de plannen blijkt bovendien dat de inplanting van het gebouw wordt gewijzigd met een 20-tal meter. Dit kan in redelijkheid niet beschouwd worden als een 'beperkte' aanpassing. De verzoekende partijen kunnen dan ook bijgetreden worden wanneer zij stellen dat het inwilligen van het aangevraagde op een totaal andere plaats, de aanvraag volledig wijzigt.

Ten overvloede stelt de Raad vast dat de aangebrachte wijzigingen aan de inplanting zo essentieel zijn dat de beoordeling van het aangevraagde moet bekeken worden vanuit een totaal andere invalshoek. Waar het aangevraagde aanvankelijk werd beoordeeld vanuit de regels met betrekking tot het zonevreemd herbouwen op een gewijzigde plaats (artikel 4.4.14 VCRO), moet het aangevraagde na planaanpassingen, ingevolge een overlap van 75% met de huidige hoeve, beoordeeld worden vanuit de regels met betrekking tot het zonevreemd herbouwen op dezelfde plaats (artikel 4.4.13 VCRO). In het licht van het aangevraagde kan in redelijkheid niet gesteld worden dat de door de aanvragers aangebrachte en door de verwerende partij goedgekeurde planaanpassing 'beperkt' is, dan wel betrekking heeft op een 'kennelijk bijkomstige' zaak. In wezen wordt immers een andere, nieuwe aanvraag beoordeeld.

Dit gegeven op zich rechtvaardigt reeds het feit dat het aangevraagde opnieuw aan een openbaar onderzoek dient onderworpen te worden en de adviesverlenende instanties moet de mogelijkheid worden geboden om een nieuw advies te verstrekken.

Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de adviesverplichting zoals gewaarborgd in artikel 4.7.16 VCRO in samenhang gelezen met artikel 1, g van het Besluit Adviesinstanties eveneens geschonden is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.1.1, 7° VCRO, artikel 4.4.10 en artikel 4.4.13 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat herbouw (van een zonevreemde woning) niet mogelijk is zonder dat het bestaande gebouw een hoofdzakelijk vergund karakter vertoont.

Zij stellen dat het gebouw ter zake niet hoofdzakelijk vergund is en verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin wordt gesteld dat de regularisatievergunning in 2006 werd verleend onder de voorwaarde dat de stalling behouden bleef en geen functie kreeg als berging. De verzoekende partijen benadrukken dat deze voorwaarde niet werd gerespecteerd

aangezien de stalling als berging werd aangewend zodat de woning met 'stalling' niet als hoofdzakelijk vergund kan worden beschouwd.

De verzoekende partijen voeren bovendien aan dat het hoofdzakelijk vergund karakter beoordeeld moet worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, wat volgens haar de aanvraag is die geleid heeft tot de weigeringsbeslissing van 28 mei 1996. Volgens de verzoekende partijen betrof dit reeds een zonevreemde verbouwingsaanvraag.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij uit het oog verliest dat op het ogenblik van de regularisatieaanvraag in 2006, aan de landbouwwoning en de stallen, die samen de huidige hoevewoning vormen, al – onvergund – een louter residentiële functie was gegeven. Zij benadrukken dat niet enkel de constructie, maar ook de functie hoofdzakelijk vergund moet zijn.

In ondergeschikte orde geven de verzoekende partijen nog aan dat zij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgen en dat de verwerende partij geen rechten kon halen uit, minstens niet kan volstaan met een verwijzing naar, de vergunning die de verwerende partij verleend heeft op 12 oktober 2006 aangezien die vergunning maar kon verleend worden op basis van een aangepast plan waarbij de bergingen weer stallingen zouden worden en uit de voorliggende beslissing blijkt dat die omzetting niet is gebeurd. Op het ogenblik van de huidige aanvraag was er dus evenmin sprake van een hoofdzakelijk vergund gebouw.

De verzoekende partijen voegen daar nog aan toe dat een foute motivering geen afdoende motivering is en de bestreden beslissing onzorgvuldig is.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij in 2006 een vergunning heeft verleend waarbij de verbouwing aan de woning werd geregulariseerd. De woning werd toen vergund als een residentiële woning, met "woonfunctie", dus geen agrarische functie, zodat de woning weldegelijk vergund geacht zou zijn, ook wat de functie betreft.

Dat de plannen niet werden nagekomen doordat de gebouwen niet effectief als stalling werden gebruikt, doch als "berging", zou de vergunning, volgens de verwerende partij, niet onwettig maken. De verwerende partij stelt dat een gebouw niet meteen onvergund wordt omdat er een verkeerd gebruik van wordt gemaakt. Het niet naleven van een vergunning vormt volgens de verwerende partij een probleem van handhaving, maar tast de wettigheid van de vergunning niet aan.

Aangezien er een vergunde toestand was, zowel wat de gebouwen als de functie betreft, acht verwerende partij noch de motiveringsverplichting, noch het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

3.

In hun wederantwoordnota benadrukken de verzoekende partijen dat de verwerende partij negeert dat er in 1996 reeds een vergunningsaanvraag ter regularisatie werd ingediend en dat de latere aanvraag van 2006 dan ook van geen belang is. Ondergeschikt voegen zij nog toe dat de vergunningsaanvraag van 2006 eveneens een aanvraag tot regularisatie betrof. Er was toen al, minstens naar functie toe, niets vergund.

4.

De verwerende partij stelt nog in haar laatste nota dat artikel 4.4.10 VCRO functioneel moet geïnterpreteerd worden, wat betekent dat de vergunning van 2006 de enige relevante vergunning is. De verwerende partij, noch de Raad kunnen artikel 159 van de Grondwet toepassen op deze

vergunning waardoor het dan ook niet op gaat om de Raad impliciet uit te nodigen deze vergunning buiten toepassing te laten.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag voorziet in de sloop van een bestaand hoevegebouw en de nieuwbouw van een eengezinswoning. De aanvragers vragen in hun motivatienota, gevoegd bij hun aanvraag, toepassing van artikel 4.4.14, §1 VCRO.

Er wordt niet betwist dat de te herbouwen woning zich in agrarisch gebied bevindt en dus zonevreemd is aangezien deze niet meer bestemd is voor de landbouw in de ruime zin van het woord.

De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die de verwerende partij verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid 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.

Wanneer de aanvragers om de toepassing van de basisrechten verzoeken, dient de verwerende partij, indien zij de aanvraag inwilligt, dit op een afdoende concrete wijze te onderzoeken en te motiveren, zeker wanneer blijkt dat er negatieve adviezen zijn en dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ter zake een andersluidend verslag opstelde.

2.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat het aangevraagde niet hoofdzakelijk vergund is, zodat geen beroep kan gedaan worden op de basisrechten inzake herbouw van zonevreemde woningen.

Uit artikel 4.4.10, §1 VCRO volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de basisrechten slechts kan toepassen voor zover ze vaststelt, onder meer, dat de constructie, voorwerp van de aanvraag, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, kan beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund.

Op grond van artikel 4.1.1, 7° VCRO is een zonevreemde woning hoofdzakelijk vergund indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

3.

3.1

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was van oordeel dat de bestaande woning met stallingen niet als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden omdat de stallingen, in strijd met de voorwaarden van de vergunning van 2006, gebruikt worden als berging (woningbijgebouw) en hierdoor geen 90 % van het bruto-bouwvolume van het gebouw vergund is wat de functie betreft.

3.2

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot het hoofdzakelijk vergund karakter gesteld dat de verwerende partij in 2006 een vergunning heeft verleend aan de vader van de aanvrager waarbij

de verbouwing aan de woning geregulariseerd werd. De vergunning werd verleend op grond van aangepaste plannen waarbij de stallingen als stalling dienen behouden te blijven en geen functie (meer) mogen krijgen als berging. De verwerende partij motiveert verder dat bij de voorliggende aanvraag in de bestaande toestand wordt aangegeven dat de stallingen toch als berging worden gebruikt, maar dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij uit het oog verliest dat het hoofdzakelijk vergund karakter moet worden beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen/herbouwen. Zij meent dan ook, aangezien in 2006 reeds een vergunning werd afgeleverd op grond van zonevreemde bepalingen, redelijkerwijs moet worden besloten dat het voorwerp van de aanvraag reeds als hoofdzakelijk vergund werd aanzien. De verwerende partij komt in de bestreden beslissing dan ook tot het besluit dat er geen redenen zijn om het hoofdzakelijk vergund karakter in vraag te stellen, zodat de aanvraag in overeenstemming is met de basisrechten voor zonevreemde woningen.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij de constructie en de functie wonen als hoofdzakelijk vergund beschouwt op grond van de regularisatievergunning die ze op 12 oktober 2006 heeft verleend voor het verbouwen van het hoevegebouw tot woning.

3.3

Zoals reeds gesteld kan de verwerende partij de basisrechten slechts toepassen voor zover ze vaststelt, onder meer, dat de constructie, voorwerp van de aanvraag, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, kan beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund.

In de bestreden beslissing wordt een overzicht van de vergunningshistoriek vermeld. De verzoekende partijen voegen in hun stukkenbundel de betreffende vergunningsbeslissingen toe. Er wordt ook een proces-verbaal van 1996 en een herstellvordering van 2003 toegevoegd.

In eerste instantie stelt de Raad vast dat de verwerende partij zich, om het hoofdzakelijk vergund karakter van de constructie te beoordelen, zich niet steunt op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, maar de situatie bekijkt op grond van een door haar verleende vergunning van 12 oktober 2006.

Uit de stukken, meegedeeld door de verzoekende partijen, blijkt dat de aanvragers eind 2005 bij de eerste verzoekende partij een regularisatie hebben aangevraagd voor het verbouwen van een woning in agrarisch gebied en deels in natuurgebied. De woning had op dat ogenblik geen agrarische bestemming meer en er wordt verwezen naar een proces-verbaal van 16 maart 1996 voor het zonder vergunning verbouwen en wijzigen van de bestemming naar residentiële woning. Op 27 maart 2006 heeft de eerste verzoekende partij deze vergunning geweigerd. Tegen deze weigeringsbeslissing werd door de aanvragers beroep aangetekend bij de verwerende partij die op 12 oktober 2006 een vergunning heeft verleend voor het aangevraagde na het opleggen van de voorwaarde door middel van plaanpassing die erin voorziet dat de stallingen hun oorspronkelijke bestemming als stalling behouden. Uit de motivering van de vergunning van 12 oktober 2006 blijkt dat bij het indienen van deze aanvraag de hoeve reeds een residentiële functie had en de vroegere stallingen als berging werden gebruikt (p. 3 beslissing). De op 12 oktober 2006 verleende vergunning overweegt dat, indien de stallingen als berging vergund zouden worden, deze als woningbijgebouwen zouden moeten worden beschouwd, waardoor het maximale toegestane bouwvolume van 1000 m³ zou worden overschreden. Het betreft dus wel degelijk een voorwaarde, zonder dewelke het hoevegebouw niet als woning vergunbaar zou zijn.

Uit het proces-verbaal van 1996 en de herstellvordering van 2003 blijkt dat de aanvragers zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning de bestemming van de hoeve gewijzigd hadden naar een residentiële functie en de woonfunctie uitgebreid hadden in de oorspronkelijke stallingen.

Het is voor de Raad dan ook duidelijk dat de aanvragers met de aanvraag die zij einde 2005 hebben ingediend, de door hen reeds gerealiseerde (wederrechtelijke) toestand wensten te regulariseren. In de beslissing van de verwerende partij van 12 oktober 2006 wordt trouwens uitdrukkelijk erkend dat de bestaande toestand een verbouwde woning betreft met uitbreiding van het woongedeelte in de stallen die als berging in gebruik werden genomen mits toevoeging van enkele ramen. Het is deze toestand die de aanvragers wensten te regulariseren.

Het is met andere woorden ook de toestand op het ogenblik van de vergunningsaanvraag die bepalend is om na te gaan of de constructie als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden.

In strijd met het bepaalde in artikel 4.4.10 VCRO waar gesteld wordt dat naar de (eerste) vergunningsaanvraag moet gekeken worden om te oordelen of het voorwerp van de aanvraag hoofdzakelijk vergund is, verwijst de verwerende partij ten onrechte naar de vergunning van 12 oktober 2006 en de juridische toestand die aldaar werd vergund.

De Raad kan enkel vaststellen dat de constructie, voorwerp van de aanvraag, op het ogenblik van de (eerste) vergunningsaanvraag niet hoofdzakelijk vergund was. De in het dossier aanwezige stukken tonen immers aan dat einde 2005, bij het indienen van de regularisatieaanvraag, de omvorming van de hoeve tot residentiële woning en de uitbreiding van de woonfunctie in de stallen, niet vergund was.

Dit maakt dat het aangevraagde niet in aanmerking komt voor vergunning bij toepassing van de basisrechten omwille van het niet voldoen aan de algemene voorwaarden van artikel 4.4.10, §1 VCRO.

3.4

De verzoekende partijen houden ook nog voor dat de 'eerste' vergunningsaanvraag die doorslaggevend is om het hoofdzakelijk vergund karakter te beoordelen, een in 1996 ingediende aanvraag is.

Zij delen een weigeringsbeslissing mee van 15 juli 1996 met betrekking tot een aanvraag van 28 mei 1996, strekkende tot *"wijziging van gebruik van landbouwbedrijfswoning tot residentiële woning evenals een aantal aanpassings- en slopingswerken."*

De Raad kan het standpunt van de verzoekende partijen, met name dat de aanvraag van 28 mei 1996, de 'eerste vergunningsaanvraag is tot verbouwen, herbouwen, of uitbreiden' zoals bedoeld in artikel 4.4.10, §1 VCRO, niet op juistheid controleren aangezien geen aanvraagdossier wordt toegevoegd en uit de inhoudelijk beperkte weigeringsbeslissing van 15 juli 1996 niet kan afgeleid worden of de aangevraagde aanpassingswerken ook verbouwingswerken, een herbouw of een uitbreiding inhielden.

4.

Artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat het hoofdzakelijk vergund zijn van de constructie dient te worden aangetoond op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Door geen rekening te houden met de toestand zoals ze was op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden schendt de bestreden beslissing artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO.

Een foutieve motivering vormt geenszins een afdoende motivering, zodat tevens een schending kan worden vastgesteld van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen, waar de verzoekende partijen de schending inroepen van het gemeentelijk RUP Waardamme, artikel 4.3.1 VCRO, artikelen 1.4 en 2.1.9° van het besluit van 16 Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, worden niet onderzocht aangezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

De Raad stelt ook vast dat er geen noodzaak is om uitspraak te doen over het verzoek van de verwerende partij om een deskundige aan te stellen in opdracht van artikel 16 DBRC-decreet (in het kader van het derde middel in verband met de restauratiekosten).

VII. KOSTEN

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 december 2015, waarbij aan de heer Fons VANDAMME en mevrouw Stefanie VANHECKE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van het bestaande hoevegebouw en het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 8020 Waardamme, Veldhoekstraat 1 en met als kadastrale omschrijving zesde afdeling, sectie C, nrs. 0377G, 0378A, 0380C, 0380E.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvragers en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 november 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS