

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0140 van 10 maart 2015  
in de zaak 1011/0744/A/8/0690

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frank VAN OYEN  
kantoor houdende te 8200 Sint-Andries Brugge, Gistelse Steenweg 472  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

[REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marleen RYELANDT  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Oostendsesteenweg 267  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 april 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 9 juli 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het regulariseren van een woning met drie gastenkamers en het slopen van een schuur.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel aan de eerste kamer werd toegewezen, werd op 23 september 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Louis VANDAMME die loco advocaat Frank VAN OYEN voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Marleen RYELANDT die voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

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

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

### **III. TUSSENKOMST**

██████ verzoekt met een aangetekende brief van 13 mei 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 juni 2011 het verzoek tot tussenkomst ingewilligd. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek tijdig en regelmatig is ingediend. Er worden geen excepties opgeworpen.

### **IV. FEITEN**

Op 8 januari 2008 geeft de verzoekende partij aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning af voor de verbouwing van een woonhuis op het perceel gelegen te ██████ en met als kadastrale omschrijving ██████

Het woonhuis maakt deel uit van een hoevecomplex, gelegen tegenover de als monument beschermde kerk "Onze Lieve Vrouw Bezoeking". Het hoevecomplex bestaat naast het woonhuis uit stallen en een bakhuisje. Op het perceel staat er onder meer ook nog een hooischaar.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde gelegen. Het is ook gelegen binnen het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskom Lissewege', goedgekeurd bij besluit van 2 maart 1995 van de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Genoemd bijzonder plan van aanleg

brengt het perceel onder in zone 31 dat als hoofdbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied heeft.

Op 11 februari 2009 wordt er in een proces-verbaal ten laste van de tussenkomende partij vastgesteld dat er tot het 'afbreken van alle gebouwen en hermetiselen' is overgegaan zonder dat er daarvoor een stedenbouwkundige vergunning is afgegeven.

Op 26 oktober 2009 wordt er een proces-verbaal opgesteld dat ten laste van de tussenkomende partij diverse inbreuken op de stedenbouwkundige vergunning van 8 januari 2008 vaststelt.

Op 17 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een woning met drie gastenkamers en het slopen van een hooischuur.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 8 april 2010 tot en met 7 mei 2010 wordt gehouden, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst Toerisme [REDACTED] van de stad [REDACTED] brengt op 26 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Wegendienst van de stad [REDACTED] op 24 maart 2010 een gunstig advies uit.

De brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 6 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 11 juni 2010 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

*Het betreft hier een regularisatieaanvraag van een vervangende nieuwbouw van een beeldbepalend en historisch voormalig hoevecomplex (boerenhuis is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig Erfgoed) in het zicht van de beschermde Onze Lieve Vrouwekerk. De projectsite bevindt zich binnen de contouren van het BPA Dorpskom (MB 02/03/1995) in een de zone 31 bestemd als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' die specifieke behoudende (historisch volume) stedenbouwkundige voorschriften voorziet voor deze site en zijn directe omgeving.*

*De nieuwbouw omvat een eengezinswoning met 3 gastenkamers die geïntegreerd zijn in het hoofdvolume; de vernieuwde hooischuur wordt gesloopt.*

*In eerste instantie dient gesteld dat het te betreuren valt dat via belangrijke bouwovertreidingen een dergelijke historische site, in tegenstelling met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, met de grond wordt gelijkgemaakt en vervangen wordt door een storende nieuwbouw met afwijkende architecturale kenmerken ten aanzien van de oorspronkelijke bebouwing. Deze regularisatieaanvraag is dan ook de enige procedure waarbinnen nog een zekere correctie kan gebeuren om alsnog de beeldvorming en het historische resultaat te kunnen verkrijgen die enigszins nog verantwoord kan genoemd worden.*

*Qua volumewerking en karakter/verschijningsvorm kan er gesteld worden dat de kant straat zowel het hoofdvolume als de nevenvolumes de ritmiek en het gabarit van de oorspronkelijke bebouwing benaderen mits de voorwaarden zoals opgenomen in het advies van het college van burgemeester en schepenen (op basis van het advies van de*

gewestelijk erfgoedambtenaar van de RUIMTE EN ERFGOED afdeling West-Vlaanderen in het vorige dossier) gerespecteerd worden (o.a. gevelafwerking in voorgevel van het hoofdgebouw).

Kant erf zijn er echter nog de volgende opmerkingen te formuleren:

- ter hoogte van de ontworpen woonruimte wordt de gevel volledig opengewerkt door grote raampartijen ten opzichte van een oorspronkelijk gesloten gevel. Deze gevelzone dient aangepast te worden: er kunnen slechts 2 gevelopeningen met een gesloten gevel van ca. 4.20m als tussenstuk uitgevoerd worden.
- ter hoogte van de garage zijn er 2 raampartijen voorzien van ca. 2.00m breedte. Een garagefunctie is hier dus niet reëel. Deze gevelopeningen dienen dus uitgevoerd te worden met gesloten garagepoorten.

Het gevraagde gaat eveneens gepaard met enkele afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Wat de afbraak/nieuwbouw betreft in plaats van verbouwing/behoud wordt zoals hoger gemeld dit ten eerste betreurt maar kan de motivatie van het college van burgemeester en schepenen en de corrigerende adviesvoorwaarden van de gewestelijk erfgoedambtenaar (...) aanvaard worden.

Betreffende de afwijking op het volume wordt een duidelijke uitbreiding van het oorspronkelijke volume vastgesteld (oorspronkelijk 1134m<sup>3</sup> naar 1250m<sup>3</sup>) terwijl het BPA het behoud van het volume (indien oorspronkelijke groter dan 800m<sup>3</sup>) oplegt. Ten gevolge hiervan dient het nieuwe bakhuis, dat trouwens zowel qua beeldvorming als inhoudelijke invulling totaal niet aan een tuinberging doet denken, afgebroken te worden zodat er slechts een totaal bouwvolume (na afbraak hooischuur) ontstaat van ca. 1150m<sup>3</sup>.

Het moet duidelijk zijn dat er qua bestemming hier slechts in ondergeschikte orde hoevetoerisme kan toegestaan worden. Bijgevolg zijn de 3 gastenkamers met een totale oppervlakte van ca. 100m<sup>2</sup> het maximaal toelaatbare op voorwaarde dat er hier nog een vorm van agrarische activiteit aanwezig blijft. Ter ondersteuning van de functie en rekening houdend met behoud van het landschappelijke karakter binnen de site dient het terras herleid te worden tot een max. oppervlakte van 50m<sup>2</sup>.

**Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.**

**Voorwaarden:**

**- gevel kant erf:**

(...)

**- het nieuwe bakhuis afgebroken te worden**

**- de 3 gastenkamers (hoevetoerisme) met een totale oppervlakte van ca. 100m<sup>2</sup> zijn het maximaal toelaatbare op voorwaarde dat er hier nog een vorm van agrarische activiteit aanwezig blijft en op voorwaarde dat er een volwaardige eengezinswoning (ca. 120m<sup>2</sup>) binnen deze bouwvolumes in gebruik blijft. Zoniet dienen deze kamers uitgesloten te worden uit de stedenbouwkundige vergunning.**

**- het terras dient herleid te worden tot een max. oppervlakte van 50m<sup>2</sup>.**

**- volgend uit deze opmerkingen dienen de plannen aangepast te worden. Gelieve bijgevolg 2 stellen aangepaste plannen te bezorgen ter afstempeling en goedkeuring. Pas na ontvangst van deze afgestempelde plannen kan een stedenbouwkundige vergunning afgegeven worden.**

...

Op eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert de verzoekende partij op 9 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende

partij. De motivering luidt dat de voorwaarden van het bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tot een ingrijpende, niet binnen de lopende beslissingstermijn te realiseren aanpassing leiden.

De tussenkomen partij tekent tegen die beslissing op 16 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In de loop van de administratieve beroepsprocedure vraagt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het advies met referte 2831/09/DVE/ND op dat de gewestelijke erfgoedambtenaar over een vorige aanvraag van de tussenkomen partij heeft uitgebracht.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt als volgt:

“ ...

### **3A Beschrijving van de aanvraag**

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een agrarisch perceel gelegen in het centrum van [REDACTED], tegenover de kerk, met een boomgaard achter, zie het plan in het BPA dorpskom Lissewege.*

*(...)*

*De kern van het probleem in deze is het feit dat, zoals vastgesteld middels een pv dd 11.02.09 een woning werd **heropgebouwd**, groter overigens dan wat voorzien was, **terwijl op 18.01.08 enkel beperkte renovatiewerken vergund** waren. Opgemerkt moet worden dat op 11.06.09 een aanvraag tot het inrichten van drie gastenkamers geklasseerd werd zonder gevolg, gezien ook het bovenvermelde bouw misdrijf.*

*(...)*

*Het ontwerp voorziet in het regulariseren van de zonevreemde woning (waarin ook drie niet-vergunde gastenverblijven) alsook de regularisatie van de vrijstaande tuinberging. De hooischuur zou afgebroken worden.*

### **3B Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen**

*(...)*

*Het ontwerp voldoet niet aan de bepalingen van het **BPA 'Dorpskom Lissewege'**.*

#### **STAL EN REEDS AFGEBROKEN BIJGEBOUW**

*BPA:-“De gebouwen die met aanduiding 8.1 (bolletje) aangestipt zijn, hebben een kunsthistorische of stadslandschappelijke waarde. Deze bebouwing **dient behouden te blijven wat betreft structuur en substantie**. Eventuele **herstellingen of verbouwingen** dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing.”*

#### **WONING**

*BPA:-“Het **verbouwen of uitbreiden** van de met aanduiding 31.1 (driehoekje) aangestipte bestaande woningen kan (inclusief bijgebouwen) maximum leiden tot een bouwvolume van 800m<sup>3</sup> en een grondoppervlakte van 200m<sup>2</sup>.*

*Bestaande woningen, waarvan het volume en/of de grondoppervlakte (inclusief bijgebouwen) resp. 800m<sup>3</sup> en 200m<sup>2</sup> overschrijden, **kunnen bij verbouwing niet worden uitgebreid**. Onverminderd de bepalingen van bemerking nr. 8 kan binnen de bestaande volumes van het pand Pastoriestraat 1 een beperkte vorm van hoevetoerisme*

worden toegelaten.”

### STRAATGEVELS

BPA:-“Binnen de centrumzone moeten de straatgevels bij restauratie, renovatie, reconstructie of nieuwbouw **wit geschilderd worden, wit gekaleid of wit bepleisterd**, in functie van het behoud van het totaal-uitzicht van het centrale gedeelte van het polderdorp [REDACTED].

(...)”

### HOOISCHUUR

Ten secundaire titel dient opgemerkt dat de hooischuur op een vreemde wijze verbouwd werd, met een buitentrap die leidt naar een zolderruimte. Dit is niet passend in de omgeving, de authenticiteit gaat hierdoor verloren. Ook het materiaal is niet aangewezen, de bestaande schuur was heel anders. De schuur wordt op de plannen reeds aangegeven als te slopen, hierrond is het in deze overbodig een discussie te voeren, dit maakt geen deel uit van de aanvraag.

**Het voorstel wijkt op fundamentele punten af van de voorschriften van het BPA.**

-Het BPA laat geen herbouw noch afbraak toe, noch voor de stal, noch voor de woning, zoals ook bleek uit de vergunning dd 18.01.08. Het bestaande volume werd niet gerespecteerd, noch de materialen. Zo werden in de voorgevel nieuwe lintelen gemaakt, werd de rotsbepleistering (...) niet hernomen, nieuw baksteenmetselwerk is een aanfluiting van de historisch gegroeide toestand. Een vreemde tuinberging werd gebouwd, bestaande bijgebouwen afgebroken.

-Het voorziene volume is 1250m<sup>3</sup>, het bestaande volume kan slechts uitgebreid worden tot maximaal 800m<sup>3</sup>. Het is duidelijk dat een uitbreiding van het bestaande volume (...) niet mogelijk is volgens de voorschriften.

Om bovenvermelde reden, een fundamentele afwijking van de voorschriften van het BPA, is het juridisch niet mogelijk de bestaande toestand te regulariseren.

Artikel 4.4.1 van de codex voorziet weliswaar de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

Een afwijking waarbij niet uitgegaan wordt van behoud, dus van verbouwing en renovatie, kan in voorliggend geval enkel als een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA gezien worden vermits ze fundamenteel in tegenspraak is met de geest en de bedoeling van het plan van aanleg.

De gevraagde afwijking valt dan ook buiten de mogelijkheden van de formele bepalingen van artikel 4.4.1 van de Codex.

Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk niet aanvaardbaar omdat het

-aanleiding geeft tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA of de verkavelingsvergunning

-de algemene strekking van het plan niet eerbiedigt.

(...)

### **3C Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Bovenstaande juridische belemmeringen, de strijdigheid met essentiële voorschriften van het BPA inzake behoud en inzake volume, maken een regularisatie onmogelijk.

*Een opportuniteitsbeoordeling wordt hierdoor irrelevant. Ten informatieve titel kan, met alle begrip voor de moeilijke situatie van de aanvrager, gesteld worden dat hetgeen hier gebeurd is ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Een vergelijking van de kleurenfoto's van de achterzijde van het goed op 12.05.07 (...) en het goed zoals het nu is (...) spreekt voor zich. (...) Vooral de aanwezigheid van de magnifieke kerk, een terecht beschermd monument (...), temidden een pittoresk polderdorp met een boeiende geschiedenis, is van essentieel belang bij de beoordeling van voorliggend dossier.*

*Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Na de hoorzitting van 26 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 18 november 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen:

*“ ...*

## **2 Geldende wettelijke en reglementaire voorschriften**

*De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.*

*(...)*

*De aanvraag ligt in BPA Lissewege Dorpskom, MB dd. 02.03.1995.*

*De aanvraag wijkt van het BPA af ten aanzien van volgende voorschriften:*

| <b>BPA</b>   | <b>Ontwerp</b>  |
|--|---|
| <i>Gebouwen met aanduiding 8.1. hebben een kunsthistorische of stadslandschappelijke waarde. Deze bebouwing dient behouden te blijven wat betreft structuur en substantie. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing.</i> | <i>Het pand werd (bijna) volledig afgebroken en herbouwd. De bestaande verhoudingen tussen de volumes werden niet overal gerespecteerd.</i> |
| <i>Maximaal bouwvolume van de woning (inclusief bijgebouwen) kan slechts uitbreiden tot 800m<sup>3</sup> en een grondoppervlakte van 200m<sup>2</sup></i>  | <i>Voorziene volume is 1.250,10m<sup>3</sup>, de bebouwde oppervlakte bedraagt 248,17m<sup>2</sup>. Er werd uitgebreid.</i>                 |

*De aanvraag is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en is gelegen in het zicht van de beschermde kerk.*

*(...)*

## **3 Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22. Codex)**

*De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt :*

*(...)*

*Het voorstel is (...) juridisch niet mogelijk, en tevens niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Het is niet mogelijk de vergunning te verlenen.*

#### **4 Motivatie standpunt deputatie**

*De Deputatie motiveert zijn standpunt als volgt :*

##### **4A Beschrijving van de aanvraag**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een agrarisch perceel gelegen in het centrum van [REDACTED], tegenover de kerk, met een boomgaard achter, zie het plan in het BPA Dorpskom Lissewege.*

*De oude boerderij, nu afgebroken en herbouwd, is terug te vinden op de inventaris onroerend erfgoed op de website.*

*Het betrof een gaaf en origineel ensemble, aan de voet van een monument, in een zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied, pal in het centrum van Lissewege. Op het perceel kwamen verschillende volumes voor, deze werden alle afgebroken, in de plaats werd een nieuwe woning gebouwd, met drie toeristische verblijfsgelegenheden, een tuinberging en een hooischuur.*

*Door het Brugse schepencollege werd gevraagd om planaanpassingen te voorzien en een restauratiedossier in te dienen waarbij tegemoet gekomen wordt aan diverse opmerkingen. In zitting van 9.07.10 werd voorliggende regularisatievergunning geweigerd, waarbij een ordetermin van 3 maanden vooropgesteld werd om een nieuw dossier in te dienen. Deze datum is intussen overschreden, aanvrager koos ervoor in beroep te komen in plaats van een nieuwe aanvraag in te dienen.*

*Het ontwerp voorziet in het regulariseren van de zonevreemde woning (waarin ook drie niet-vergunde gastenverblijven) alsook de regularisatie van de vrijstaande tuinberging. De hooischuur zou afgebroken worden.*

##### **4B Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen**

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

*Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers geen bijkomende verharde oppervlakte en is gesitueerd in het centrum van een dorp. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.*

*Het ontwerp voldoet aan aan de bepalingen van de Brugse gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen, van toepassing bij alle beoordelingen na 01.07.06.*

*Het ontwerp voldoet niet aan de bepalingen van het BPA 'Dorpskom Lissewege'.*

##### **STAL EN REEDS AFGEBROKEN BIJGEBOUW**

*BPA:-“De gebouwen die met aanduiding 8.1 (bolletje) aangestipt zijn, hebben een*



*kunsthistorische of stadslandschappelijke waarde. Deze bebouwing dient behouden te blijven wat betreft structuur en substantie. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing.”*

#### WONING

*BPA: “Het verbouwen of uitbreiden van de met aanduiding 31.1 (driehoekje) aangestipte bestaande woningen kan (inclusief bijgebouwen) maximum leiden tot een bouwvolume van 800m<sup>3</sup> en een grondoppervlakte van 200m<sup>2</sup>.*

*Bestaande woningen, waarvan het volume en/of de grondoppervlakte (inclusief bijgebouwen) resp. 800m<sup>3</sup> en 200m<sup>2</sup> overschrijden, kunnen bij verbouwing niet worden uitgebreid. Onverminderd de bepalingen van bemerking nr. 8 kan binnen de bestaande volumes van het pand Pastoriestraat 1 een beperkte vorm van hoevertoerisme worden toegelaten.”*

#### STRAATGEVELS

*BPA: “Binnen de centrumzone moeten de straatgevels bij restauratie, renovatie, reconstructie of nieuwbouw wit geschilderd worden, wit gekaleid of wit bepleisterd, in functie van het behoud van het totaal-uitzicht van het centrale gedeelte van het polderdorp [REDACTED].*

*Deze verplichting geldt niet voor de op het plan aangestipte panden, nl. [REDACTED] en [REDACTED], doch enkel indien het gaat om restauratie en renovatie; bij reconstructie of nieuwbouw blijft de verplichting onverminderd behouden.”*

#### HOOISCHUUR

*In hoorzitting werd gesteld dat aanvrager verkiest de hooischuur te behouden. De uitgevoerde werken aan het dak en zijkant kunnen beschouwd worden als onderhoudswerken. De trap naar en het toegevoegde tussenverdiep zijn geenszins vergunbaar en worden als dusdanig beschouwd en moeten verwijderd worden.*

*Het voorstel wijkt dus op enkele punten af van de voorschriften van het BPA.*

*Toch dient opgemerkt dat in de vergunning van 12 juni 2007 een volume werd vergund van 1253m<sup>3</sup> (huis, stalling 1 en 2, garage en bakoven). De bestaande fundering was onbekend. Wat betreft het gelijkvloers was voor de woning en de garage behoud van het bestaande metselwerk voorzien, voor stal 1 en 2 nieuw metselwerk. Voor de eerste verdieping was reeds nieuw metselwerk voorzien voor de woning. Een terras (12,71m x 5,03m) werd vergund alsook een tuinberging (5,02m x 3,80 m).*

*Wanneer voorliggende aanvraag wordt vergeleken met voormelde vergunning dient opgemerkt dat de woning weliswaar heropgebouwd werd maar dat de deuren en ramen identiek zijn, dat de tussenbouw uitgevoerd werd conform de vergunning en dat het ovenhuis werd gedraaid en een iets anders uitzicht heeft. De garage werd niet conform de vergunning bestemd als garage. Opgemerkt dient dat de werken werden uitgevoerd in steen zonder pleisterwerk.*

*Artikel 4.4.1 van de codex voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Ruimtelijk kan vastgesteld worden dat de verschijningsvorm weinig verschilt vergeleken*

*met hetgeen werd vergund in 2007. Mits de gevels van de woning worden witgeschilderd, een plint wordt aangebracht en de luiken worden uitgevoerd naar oorspronkelijk model, zal het verschil zelfs moeilijk waarneembaar zijn voor de woning.*

*Wat het ovenhuis betreft kan opgemerkt worden dat de vergunde oppervlakte weliswaar miniem afwijkt van wat werd vergund (5,05 m x 4,05 in plaats van 5,02m x 3,80 m), maar dat dit ruimtelijk geen bijkomende impact heeft, wat ook kan gesteld worden van de inplanting die gedraaid werd.*

#### **4D Conclusie**

*De vergunning kan verleend worden voor de woning (regularisatie), voor de 3 gastenkamers in functie van plattelandstoerisme, voor het terras en voor het slopen van de schuur onder volgende voorwaarden:*

- 1. De gevels dienen wit geschilderd en voorzien van een plint, het schrijnwerk dient geschilderd naar oorspronkelijk model.*
- 2. De garage blijft de functie van garage behouden.*
- 3. De trap naar en het toegevoegde tussenverdiep in de schuur dient verwijderd te worden.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **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 VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Eerste en derde middel**

*Standpunt van de partijen*

##### **1.1**

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO en van het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskom Lissewege', en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Het middel luidt als volgt:

*“ ...*

*doordat de Deputatie in eerste instantie vaststelt dat de regularisatieaanvraag afwijkt van het BPA ten aanzien van volgende voorschriften:*

*BPA : Gebouwen met aanduiding 8.1. hebben een kunsthistorische of stadslandschappelijke waarde. Deze bebouwing dient behouden te blijven wat betreft structuur en substantie. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in*

*functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing*

*Ontwerp : Voorziene volume is 1.250,10 m<sup>3</sup>, de bebouwde oppervlakte bedraagt 248,17 m<sup>2</sup>*

*en vervolgens toch de vergunning verleent*

*terwijl volgens art. 4.3.1. § 1, 1<sup>e</sup> a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken*

*en terwijl volgens art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening slechts beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*en terwijl de Deputatie geen enkele motivering geeft waarom zij meent uitdrukkelijk te kunnen afwijken van het vermelde Bijzonder plan van Aanleg*

*zodat de Deputatie niet alleen het Bijzonder Plan van Aanleg Lissewege Dorpskom, art. 4.3.1 § 1, 1<sup>e</sup>, a) en art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening schendt, maar ook de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

#### *Toelichting bij het eerste middel*

*Het B.P.A. bepaalt uitdrukkelijk dat het gebouw [REDACTED] diende behouden te blijven (...). Mevr. [REDACTED] liet totaal wederrechtelijk overgaan tot de volledige sloop van alle gebouwen en bijgebouwen.*

*Het verlenen van een regularisatievergunning voor de wederrechtelijke sloop en nieuwbouw is derhalve onverenigbaar met het stedenbouwkundig voorschrift vervat in het B.P.A.*

*Art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt uitdrukkelijk op welke wijze er geldig kan afgeweken worden van dit stedenbouwkundig voorschrift, m.n. dat “beperkte afwijkingen” kunnen worden toegestaan op het B.P.A. m.b.t. perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Volledige sloop en nieuwbouw is onverenigbaar met de bepaling in het B.P.A. dat de bebouwing dient behouden te blijven.*

*Volledige sloop en nieuwbouw is evenmin een “beperkte afwijking m.b.t. perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Het verlenen van de vergunning is derhalve juridisch onmogelijk.*

*De Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar bepaalde hieromtrent in zijn verslag (...): (...)*

*Ook de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar concludeerde tot de juridische*

*onmogelijkheid van het verlenen van de regularisatievergunning.*

*Onbegrijpelijkwijze verwijst ook de Deputatie in haar beslissing naar de voorschriften van het B.P.A. en naar de bepalingen van art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening om, zonder enige vorm van juridische motivering, te concluderen dat de vergunning kan worden verleend.*

*...*

## 1.2

Een derde middel wordt aan de schending van artikel 4.7.21, §1 VCRO en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, ontleend:

*“ ...*

*doordat de Deputatie de regularisatieaanvraag vergelijkt met een eerder gegeven renovatievergunning om van daar uit een beslissing te nemen*

*terwijl zij conform art. 4.7.21. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de aanvraag in haar volledigheid moet onderzoeken*

*zodat de Deputatie niet alleen art. 4.7.21. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening schendt, maar ook de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.*

### *Toelichting bij het derde middel*

*Opdat de Deputatie een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen.*

*De Deputatie voert zelf geen eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek van de aanvraag en toetst deze niet aan de bestaande stedenbouwkundige voorschriften. Het enige wat de Deputatie in haar beslissing doet, is de regularisatieaanvraag vergelijken met een eerdere renovatievergunning.*

*Vooreerst is tussen deze beide vanzelfsprekend geen vergelijking mogelijk, nu een renovatie met respect voor de authentieke gebouwen vanuit het B.P.A. wel mogelijk was, terwijl een afbraak en heropbouw totaal onmogelijk is. Vervolgens is een vergelijking met een renovatievergunning geenszins een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek in hoofde van de Deputatie.*

*Er kan ten deze verwezen worden naar het Arrest van de Raad van State nr. 210.578 van 21 januari 2011:*

*(...)*

*Ook in huidige casus vergelijkt de Deputatie huidige aanvraag met een vroegere goedgekeurde aanvraag, zonder zich een eigen oordeel te vormen over deze aanvraag.*

*Daarenboven gaat de vergelijking geenszins op, nu de goedgekeurde aanvraag betrekking had op renovatiewerken, terwijl huidige aanvraag de regularisatie beoogt van strijdig met deze vergunning opgetrokken gebouwen.*

*...”*

## 2.1

De verwerende partij antwoordt als volgt op het eerste middel:

“ ...

*Verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing ten onrechte toelaatbare afwijkingen van het BPA heeft vastgesteld.*

*De aanvraag wijkt inderdaad op enkele punten af van de voorschriften van het BPA. Dit werd ook reeds in het voorafgaand advies van het college van burgemeester en schepenen en het advies van de Cel Onroerend Erfgoed opgemerkt. Het relatief groot aantal afwijkingen valt inderdaad te betreuren maar dit verhindert niet dat er in globale sprake kan zijn van een beperkte afwijking in het licht van artikel 4.4.1 VCRO. Het is belang hierbij rekening te houden met de historiek van deze aanvraag. In het verleden werd immers een vergunning afgeleverd tot renovatie. Reeds toen werd vastgesteld dat het bouwvolume van de woning op zich reeds meer dan 800 m<sup>3</sup> bedraagt en werd er, niettegenstaande deze vaststelling, een vergunning afgeleverd. Derhalve is het onmogelijk om te voldoen aan de voorschriften van het BPA die een maximaal bouwvolume van 800 m<sup>3</sup> opleggen. Dit essentieel gegeven verliest verzoekende partij dan ook uit het oog! Verwerende partij heeft dan ook terecht gesteld dat in het licht van het bestaande en vergunde bouwvolume de afwijking betreffende de woning die nu wordt gevraagd, van beperkte aard is.*

*Voor wat de wederrechtelijke sloop van de woning betreft, gaat verzoekende partij volledig voorbij aan het feit dat bij de heropbouw ervan bijzondere aandacht werd besteed aan het behoud van de authentieke uitstraling van het gesloopte pand. De bestreden beslissing verwijst op dit punt overigens expliciet naar het behoud van de raam- en deuropeningen. Om het authentiek karakter van het uitzicht van het centrumgedeelte van het dorp volledig te stellen in het licht van de voorschriften van het BPA, werd door de deputatie dan ook de voorwaarde opgelegd om de gevels wit te schilderen met toevoeging van het schrijnwerk zoals dit oorspronkelijk aanwezig was. De voorschriften van het BPA die enkel een verbouwing of uitbreiding en geen herbouw toelaten, zijn dan ook louter ingegeven vanuit een bekommernis om het authentiek uitzicht van het dorp veilig te stellen. Hoewel de aanvraag afwijkt van de voorschriften van het BPA, kan worden vastgesteld dat het idee dat aan de basis van deze voorschriften ligt door voorliggende aanvraag niet in het gedrang komt. Dit wordt mede verzekerd door de voorwaarden die bijkomend aan de vergunningsbeslissing werden opgelegd. De deputatie heeft dan ook terecht beslist dat met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO de aanvraag kan worden vergund.*

...”

## 2.2

Ter weerlegging van het derde middel antwoordt de verwerende partij:

“ ...

*Verwerende partij wordt verweten de vergunningsaanvraag niet in haar volledigheid te hebben onderzocht.*

*De deputatie heeft bij het nemen van de bestreden beslissing terecht verwezen naar de in het verleden afgeleverde vergunning tot renovatie. Zoals ook in het eerste middel werd aangehaald moet het belang van deze eerdere vergunning worden onderstreept. De middelen die in het kader van voorliggende bestreden beslissing worden geformuleerd*

*zijn onlosmakelijk verbonden met een aantal elementen uit de voorgaande vergunning. De bestaande vergunde toestand was ten tijde van het verzoek om een renovatievergunning reeds strijdig met de voorschriften van het BPA. In het licht van het vertrouwensbeginsel kon de deputatie de verwachtingen die naar aanleiding van de renovatievergunning werden gewekt, bij het behandelen van de daaropvolgende aanvraag niet met de voeten treden. Indien verwerende partij had vastgesteld dat de afwijkingen van het BPA nu niet langer van beperkte aard zijn kon haar minstens een schending van het rechtzekerheids- en vertrouwensbeginsel worden verweten. De vergelijking met de eerder verleende renovatievergunning vormt dan ook terecht een belangrijk onderdeel van de motivatie van de bestreden beslissing. Geen enkele wettelijk bepaling verhindert overigens dat naar een voorgaand dossier wordt verwezen in het kader van een nieuwe aanvraag met betrekking tot een nagenoeg gelijkaardig voorwerp. Meer nog, indien de deputatie hiermee geen rekening zou hebben gehouden, negeert zij de bestaande feitelijke toestand van de bouwplaats. Dit zou pas een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel uitmaken in hoofde van verwerende partij. De deputatie kan dan ook geen schending van het zorgvuldigheidsbeginsel worden verweten nu zij alle relevante factoren heeft betrokken bij haar besluitvorming.*

...

### 3.1

Op het eerste middel repliceert de tussenkomenende partij als volgt:

“ ...

*Dit middel is onvoldoende omschreven en derhalve onduidelijk, het dient derhalve als onontvankelijk afgewezen te worden.*

*Verzoekster duidt niet aan op welke wijze de bestreden beslissing niet is gemotiveerd, betreft het een schending van de formele, dan wel materiële motiveringsplicht ? Op welke wijze werd het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel door de bestreden beslissing geschonden ?*

*De bestreden beslissing bevat wel degelijk een motivering, stellende dat werd opgemerkt dat reeds in de vergunning van 12 juni 2007 een volume werd vergund van 1.253 m3 en de bestaande fundering onbekend was.*

*Er dient derhalve vertrokken te worden van de bestaande vergunde toestand en daarop dient de regularisatie beoordeeld te worden.*

*Artikel 4.4.1. van de codex voorziet van beperkte afwijkingen van het BPA toe te staan.*

*De Bestendige Deputatie heeft geoordeeld dat;*

*“ruimtelijk kan worden vastgesteld dat de verschijningsvorm weinig verschilt vergeleken met hetgeen werd vergund in 2007.”*

*In de beslissing werd gesteld dat voor de woning, het verschil met het oorspronkelijk model, zelfs moeilijk waarneembaar zal zijn.*

*Voor het bakhuis is er slechts een beperkte afwijking wat het volume betreft, zonder dat dit een ruimtelijke impact heeft en dat daarbuiten enkel de inplanting werd gedraaid.*

*De afwijkingen van het BPA dienen steeds beoordeeld te worden volgens hun ruimtelijke impact, wat ook door de Bestendige deputatie in de bestreden beslissing is gebeurd.*

*Van belang is dat de afwijkingen niet indruisen tegen de essentie van de bindende en verordenende voorschriften.*

*Afwijkingen zijn niet toegelaten voor wat de bestemming betreft, de maximale mogelijke vloerterreinindex, het aantal bouwlagen.*

*Wat dit laatste betreft, is er in casu geen sprake van afwijkingen in die zin, in het BPA Lissewege Dorpskom, is er voor de [REDACTED] trouwens geen sprake van een maximale vloerterreinindex.*

*Er wordt ook niet afgeweken van de bestemming, de Provincie heeft in haar besluit 3 gastenkamers toegestaan in functie van plattelandstoerisme, dit is overeenkomstig de voorschriften van het BPA Lissewege-Dorpskom.*

*De ruimtelijke ordening dient hierbij steeds beoordeeld te worden. Dit is in casu ook gebeurd, de Provincie heeft duidelijk gemotiveerd dat de afwijkingen minimaal zijn.*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan zich niet in de plaats stellen van de vergunningsverlenende overheid en kan slechts marginaal toetsen.*

*Verzoekster toont niet aan dat de beoordeling, dan wel de afweging onredelijk is.*

*Het is onjuist te stellen dat het BPA geen afbraak noch herbouw zou toelaten, art. 8 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA stelt dat de bebouwing dient behouden te blijven betreft structuur en substantie*

*Er wordt tevens bepaald in de voorschriften van het BPA dat eventuele herstellingen of verbouwingen volledig in functie dienen te staan van het authentiek karakter van de bebouwing.*

*De Provincie heeft geoordeeld dat de structuur en substantie behouden werd, nl door te stellen dat de verschijningsvorm weinig verschilt vergeleken met hetgeen vergund werd in 2007.*

*Voor het ovenhuis werd slechts de inplanting gedraaid, verder is er slechts een minieme afwijking van wat werd vergund voor wat betreft de vergunde oppervlakte.*

*Er werd onmiskenbaar gepoogd om door middel van herbouw, de stijl en de historische waarde van het pand door middel van een correcte vormgeving te bewaren.*

*De woning werd op een kwaliteitsvolle manier afgewerkt, de structuur werd behouden.*

*Dit werd ook vastgesteld en geargumenteed door de Provincie; “ de ramen en deuren zijn identiek, de tussenbouw werd uitgevoerd volgens de vergunning, het ovenhuis werd gedraaid en heeft een iets anders uitzicht.*

*Er wordt door verzoekster op geen enkele wijze aangetoond in welke mate er sprake zou zijn van een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA, dan wel dat de algemene strekking van het BPA niet zou geëerbiedigd zijn geworden.*

*Verzoekster dient ook te verwijzen naar het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed nav van de door de [REDACTED] behandelde aanvraag, waarbij meer bepaald mbt de volumes het volgende werd gesteld;*

*“...Vermits het terrein voldoende groot is en het om een vrijstaande woning gaat, gelegen in een omgeving met een open karakter, kan een groter volume hier wel geregulariseerd worden. Teneinde toch een kwalitatief en architecturaal aanvaardbare oplossing te krijgen op deze voor [REDACTED] belangrijke plaats; dient het pand op een kwalitatieve manier afgewerkt te worden. De afwerking dient te gebeuren in harmonie met de stijl van het pand, het schrijnwerk moet verzorgd uitgevoerd worden en de gevel*

*dient bepleisterd te worden conform het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed.”*

*Er moet nog steeds geoordeeld worden, of een afwijking van een BPA al dan niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.*

*Zoals reeds voorheen gesteld kan de Raad niet in de plaats van de Provincie oordelen, en dient zij enkel op marginale wijze te onderzoeken of de beslissing op dit punt niet onredelijk is.*

*Het al dan niet beperkt karakter van aan afwijking dient te worden beoordeeld door de Provincie in redelijkheid. Ook hier geldt de marginale toetsing.*

*Bij de beoordeling dient vergeleken te worden met de voorheen bestaande en vergunde situatie, er is een vergunning in 2007, (er werd toen een volume vergund van 1.253 m3, met de bedenking dat de bestaande fundering onbekend was) die niet werd bestreden.*

*De [REDACTED] die de vergunning heeft verleend, is derhalve gebonden door het door haar zelf vergund volume.*

*De [REDACTED] kan moeilijk terugkeren op voorheen toegestane bouwvolumeafwijkingen !  
...”*

### 3.2

Het derde middel beantwoordt de tussenkommende partij als volgt:

*“ ...*

*Volgens verzoekster zou de Provincie ten onrechte de regularisatieaanvraag vergeleken hebben met de gegeven renovatievergunning.*

*Art. 4.7.21, § 1 VCRO schrijft voor dat de aanvraag in haar volledigheid dient beoordeeld te worden.*

*Dit wil evenwel niet zeggen dat er geen rekening moet worden gehouden met voorheen vergunde toestanden. De Provincie dient wel de zaak opnieuw in al haar aspecten te beoordelen.*

*Er mogen geen aspecten onbehandeld blijven, wat in casu niet gebeurde.*

*De provincie heeft wel degelijk afgewogen en getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften en niet enkel op basis van de reeds vergunde situatie.*

*De afbraak en heropbouw was reeds vergund in 2007.*

*Het gaat hier niet over een vergelijking van twee vergunningsaanvragen, doch wel om een vergelijking van een aanvraag met een reeds eerder verleende vergunning ! Dit zou pas een schending uitmaken van het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel !*

*Op de oorspronkelijk vergunde toestand kan niet teruggekomen worden.*

*Der VCRO verbiedt niet dat er kan geregulariseerd worden. De behandeling in beroep heeft een devolutieve werking en de Provincie kan het volledig dossier opnieuw beoordelen.*

*Trouwens in haar advies heeft het Agentschap Ruimte en Erfgoed gesteld dat ‘vermits het terrein voldoende groot is en het om een vrijstaande woning gaat, gelegen in een omgeving met een open karakter, een groter volume wel kan worden geregulariseerd.’*

*...”*



#### 4.1

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij als volgt op het verweer tegen het eerste middel:

“ ...

*Hierop wordt in de antwoordnota niet geantwoord, evenmin als in de bestreden vergunning. Er wordt enkel gesteld dat de nieuwbouw goed op het afgebroken pand lijkt, als men het maar wit schildert.*

*Art. 4.1.1 VCRO definieert de begrippen herbouwen en verbouwen als volgt :*

*“( ... )*

*6° herbouwen : een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen*

*( ... )*

*12° verbouwen : aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden*

*( ... )”*

*Het BPA voorziet voor het gebouw in kwestie :*

*“De gebouwen die met aanduiding 8.1 aangestipt zijn, hebben een kunsthistorische of stadslandschappelijke waarde. Deze bebouwing dient behouden te blijven wat betreft structuur en substantie. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing.”*

*Art. 4.3.1 § 1, 1° a VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

*Tenslotte bepaalt art. 4.4.1 VCRO dat beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

***“Het begrip ‘beperkte afwijking’ wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning.”***

*(Memorie van Toelichting)*

*Het BPA laat enkel **herstelling** of **verbouwing** toe in functie van het authentiek karakter. In casu werd niet hersteld of verbouwd. Er werd zelfs nog verder gegaan dan **herbouwing** zoals in art. 4.1.1 VCRO gedefinieerd, want dan dient de herbouw binnen het bestaande volume te blijven.*

*Wat in casu werd uitgevoerd is niet meer of niet minder dan een **nieuwbouw**.*

*Dit is geen “beperkte afwijking” conform art. 4.4.1 VCRO.*

*De oorspronkelijke typologie van het pand is daarenboven verdwenen. Het is fout te stellen dat sloop en nieuwbouw (met nieuwe materialen) gelijkgesteld kan worden met behoud. Er wordt verwezen naar het behoud van raam- en deuropeningen (wat dan nog maar enkel aan de voorgevel het geval is) om te stellen dat er aandacht werd besteed aan het behoud van de authentieke uitstraling van het gesloopte pand.*

*Tal van veranderingen zorgen ervoor dat de authentieke uitstraling verdwenen is : wijziging van de verhoudingen (o.m. toevoegen dakoversteek en vergroting van afstand tussen bovenkant ramen en dakgoot), glaspartij achteraan, ...*

*Het is duidelijk dat de Deputatie door haar beslissing de in het middel genoemde artikelen heeft geschonden. De Deputatie heeft vergund wat juridisch niet kon worden vergund.*

*Het is evenzeer duidelijk dat de Deputatie hierdoor de beginselen van behoorlijk bestuur heeft geschonden. 1. De motieven van de Deputatie zijn rechtens niet aanvaardbaar. 2. Uit de akte zelf kan niet afgeleid worden waarom de Deputatie enerzijds stelt dat art. 4.4.1 VCRO slechts in beperkte afwijkingsmogelijkheden voorziet t.o.v. het BPA en dit enkel wat betreft perceelsafmetingen, afmetingen en inplanting van constructies, dakvorm en gebruikte materialen en anderzijds besluit tot het verlenen van de vergunning voor nieuwbouw. 3. Er is een wanverhouding tussen de motieven ("de nieuwbouw lijkt erop") en de beslissing (vergunning). Dit is onredelijk. 4. De beslissing werd genomen in strijd met de in het middel aangevoerde wetsartikelen. Dit is onzorgvuldig.*

### **Omtrent de juridische onmogelijkheid om een goedkeuring te verlenen aan de volumeuitbreiding**

*Het BPA voorziet voor het gebouw in kwestie :*

*"Het verbouwen of uitbreiden van de met aanduiding 31.1 aangestipte bestaande woningen kan (inclusief bijgebouwen) maximum leiden tot een bouwvolume van 800 m<sup>3</sup> en een grondoppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. (...) Bestaande woningen, waarvan het volume en/of de grondoppervlakte (inclusief bijgebouwen) resp. 800 m<sup>3</sup> en 200 m<sup>2</sup> overschrijden, kunnen bij verbouwing niet worden uitgebreid. Onverminderd de bepalingen van art. 8 kan binnen de bestaande volumes van het pand [REDACTED] een beperkte vorm van hoevetoerisme worden toegelaten."*

*Dezelfde redenering als hierboven kan worden gevolgd : inbreuk op dezelfde artikelen, de afwijking is geen "beperkte afwijking", schending van dezelfde beginselen van behoorlijk bestuur.*

*De vergelijking met een destijds afgeleverde **renovatie**vergunning is naast de kwestie. Het is huidige vergunningsaanvraag (regularisatieaanvraag) die moet worden getoetst aan de wetgeving en aan de stedenbouwkundige voorschriften. De Deputatie heeft dit niet gedaan.*

*Ook de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar concludeerde tot de juridische onmogelijkheid van het verlenen van de regularisatievergunning.*

*..."*

#### 4.2

Het verweer tegen het derde middel beantwoordt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...

*De Deputatie heeft de aanvraag geenszins in haar volledigheid onderzocht, doch enkel vergeleken met de destijds verleende renovatievergunning.*

*In haar antwoordnota stelt de Deputatie dat zij, indien zij geen rekening had gehouden met de destijds verleende renovatievergunning, zij de bestaande feitelijke toestand van de bouwplaats zou hebben genegeerd.*

*De bestaande feitelijke toestand van de bouwplaats is een wederrechtelijke toestand.*

*Het is nodig hier nog eens de feiten in herinnering te brengen : mevr. Brouns verkrijgt een vergunning om een historisch en landschappelijk waardevol pand beperkt te renoveren. Eénmaal deze vergunning bekomen, laat zij bulldozers aanrukken om het pand plat te gooien.*

*Thans stelt de Deputatie hierop dat “zij rekening moet houden met de bestaande feitelijke toestand van de bouwplaats” en verwijst zij naar de renovatievergunning om de huidige regularisatieaanvraag goed te keuren.*

*Er werd geenszins gerenoveerd. Er staat een nieuwbouw. En deze nieuwbouw voldoet weerom niet aan de stedenbouwkundige reglementeringen vervat in het BPA.*

*De Deputatie stelt in haar bestreden beslissing dat in een renovatievergunning een bestaand volume van 1253 m<sup>3</sup> werd vergund om huidige regularisatieaanvraag van een nieuwbouw te vergunnen waar het BPA een maximaal volume van 800 m<sup>3</sup> voorziet.*

*De inbreuk op de in het middel aangegeven artikel en beginsel van behoorlijk bestuur, staat vast.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De tussenkomende partij werpt op dat het eerste middel wegens onduidelijkheid als onontvankelijk moet worden afgewezen, nu de verzoekende partij zou nalaten aan te duiden op welke wijze de bestreden beslissing de aangevoerde rechtsregels en –beginselen schendt.

Uit de lezing van het middel blijkt dat de verzoekende partij de schending argumenteert van de op het bouwperceel toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg ‘Dorpskom Lissewege’ en van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1), a VCRO. Laatstgenoemde bepaling verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan om een vergunning te weigeren wanneer de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, onder voorbehoud van een geldig verleende afwijking. De verzoekende partij zet voorts uiteen waarom volgens haar de door de verwerende partij verleende afwijkingen de door artikel 4.4.1, §1 VCRO gestelde perken te buitengaan. Uit haar betoog blijkt dat naar het oordeel van de verzoekende partij er voor de bestreden beslissing geen in rechte aanvaardbare motieven bestaan. De tussenkomende partij heeft, zoals overigens ook de verwerende partij, een verweer tegen het middel gevoerd en werd niet in haar rechten van verdediging geschaad.

De exceptie is ongegrond.

2.

Blijkens de bewoordingen van het aanvraagformulier strekt de aanvraag van de tussenkomende partij tot de “regularisatie van een woning + 3 gastenkamers en slopen van een hooischuur”. De verklarende nota omschrijft het voorwerp van de aanvraag als de “regularisatie voor het verbouwen van een bestaande woning, tot een woning met drie gastenkamers en sloping hooischuur”.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de door de tussenkomende partij nagestreefde regularisatie ook de afbraak inhoudt van het hoevecomplex op het perceel. Onder de beschrijving van de aanvraag wordt er vermeld dat de oude boerderij is “afgebroken en herbouwd”. Dat strookt met het op 11 februari 2009 opgestelde proces-verbaal dat vaststelt dat de tussenkomende partij tot het “afbreken van alle gebouwen en hermetdelen” is overgegaan zonder daarvoor over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken. De vaststelling van afbraak en herbouw wordt ook in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gemaakt, alsook in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in eerste aanleg dat het heeft over “een vervangende nieuwbouw van (...) een hoevecomplex” en “afbraak/nieuwbouw”.

3.

Het bijzonder plan van aanleg ‘Dorpskom Lissewege’ (vervolgens: het BPA) brengt het bouwperceel in zone 31 onder. De hoofdbestemming van zone 31 is landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de stallingen van het afgebroken hoevecomplex op het grafisch plan van het BPA als gebouwen zijn aangeduid waarop de onder punt 8 van de ‘bemerkingen’ opgenomen voorschriften van toepassing zijn. Die voorschriften luiden als volgt:

“ ...

*De gebouwen die met aanduiding -8.1- (...) aangestipt zijn, hebben een kunsthistorische of stadslandschappelijke waarde. Deze bebouwing dient behouden te blijven wat betreft structuur en substantie. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing.*

...”

Het geciteerde stedenbouwkundig voorschrift van het BPA bepaalt dat de bebouwing, wat structuur en substantie betreft, moet worden behouden en laat enkel herstellingen of verbouwingen toe die volledig in functie staan van het authentiek karakter van de bebouwing. Het BPA blijkt geen definitie of criteria te bevatten om ‘verbouwen’ van ‘herbouwen’ of ‘nieuwbouw’ te onderscheiden. Onder het ‘verbouwen’ van een gebouw in de spraakgebruikelijke betekenis moet er worden verstaan het wijzigen ervan, het anders van bouw maken of het anders bouwen zonder dat het gebouw wordt afgebroken of herbouwd. Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, laat het bedoelde stedenbouwkundig voorschrift dus niet toe dat de gebouwen worden afgebroken en herbouwd. Die interpretatie kan niet worden verzoend met de termen van dat voorschrift waarin er sprake is van ‘herstellingen’ of ‘verbouwingen’ in functie van het ‘authentiek karakter’, met het ‘behouden’ van de bebouwing wat structuur en substantie betreft. Dat er zou zijn gepoogd om “door middel van herbouw, de stijl en de historische waarde van het pand door middel van een correcte vormgeving te bewaren”, doet niet ter zake. Overigens gaat de tussenkomende partij met haar interpretatie dat het BPA afbraak en herbouw wel toelaat, in

tegen de beoordeling in de bestreden beslissing zelf. Uit de motivering van de bestreden beslissing, zowel onder de beschrijving van de geldende voorschriften als onder de toets van de aanvraag aan die voorschriften, blijkt dat de verwerende partij zelf van oordeel is dat de afbraak en herbouw van de met aanduiding –8.1- aangeduide gebouwen met een kunsthistorische of stadslandschappelijke waarde in strijd is met de voorschriften die voor die gebouwen gelden.

Het blijkt voorts dat de woning van het afgebroken hoevecomplex op het grafisch plan als een woning is aangeduid waarop de onder punt 31 van de ‘bemerkingen’ van het BPA opgenomen voorschriften van toepassing zijn. Die voorschriften luiden als volgt:

“ ...

*Het verbouwen of uitbreiden van de met aanduiding –31.1-(...) aangestipte bestaande woningen kan (inclusief bijgebouwen) maximum leiden tot een bouwvolume van 800m<sup>3</sup> en een grondoppervlakte van 300m<sup>2</sup>. (...) Bestaande woningen, waarvan het volume en/of de grondoppervlakte (inclusief bijgebouwen) resp. 800m<sup>3</sup> en 200m<sup>2</sup> overschrijden, kunnen bij verbouwing niet worden uitgebreid. Onverminderd de bepalingen van bemerking 8 kan binnen de bestaande volumes van het pand [REDACTED] een beperkte vorm van hoevetoerisme worden toegelaten.*

...”

Het geciteerde stedenbouwkundig voorschrift laat enkel de verbouwing en, binnen de gestelde limieten, uitbreiding van woningen toe. Zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf vaststelt, laat dit voorschrift de afbraak en herbouw niet toe en overschrijdt de herbouwde woning ook het maximaal toegelaten volume.

4.

Na te hebben vastgesteld dat de aanvraag “op enkele punten” van het BPA afwijkt, oordeelt de verwerende partij dat de aanvraag met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO kan worden vergund in afwijking van de voorschriften van het BPA. De verwerende partij motiveert de afwijkingen als volgt:

“ ...

*Toch dient opgemerkt dat in de vergunning van 12 juni 2007 een volume werd vergund van 1253m<sup>3</sup> (huis, stalling 1 en 2, garage en bakoven). De bestaande fundering was onbekend. Wat betreft het gelijkvloers was voor de woning en de garage behoud van het bestaande metselwerk voorzien, voor stal 1 en 2 nieuw metselwerk. Voor de eerste verdieping was reeds nieuw metselwerk voorzien voor de woning. Een terras (12,71m x 5,03m) werd vergund alsook een tuinberging (5,02m x 3,80 m).*

*Wanneer voorliggende aanvraag wordt vergeleken met voormelde vergunning dient opgemerkt dat de woning weliswaar heropgebouwd werd maar dat de deuren en ramen identiek zijn, dat de tussenbouw uitgevoerd werd conform de vergunning en dat het ovenhuis werd gedraaid en een iets anders uitzicht heeft. De garage werd niet conform de vergunning bestemd als garage. Opgemerkt dient dat de werken werden uitgevoerd in steen zonder pleisterwerk.*

...”

Artikel 4.4.1, §1 VCRO, zoals het op de bestreden beslissing van toepassing was, luidt als volgt:

“ ...

*In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

*...”*

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (VI. P, *Parl. St.*, 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

Het stedenbouwkundig voorschrift van het BPA dat voor gebouwen met aanduiding -8.1- geldt, bepaalt dat de bebouwing, wat structuur en substantie betreft, moet worden behouden en laat als werken enkel herstellingen en verbouwingen toe die volledig in functie van het authentiek karakter van het gebouw staan. Door in afwijking van dat voorschrift een vergunning voor afbraak en herbouw af te geven, verleent de verwerende partij geen afwijking betreffende perceelafmetingen, afmetingen en inplanting, dakvorm en gebruikte materialen, en gaat zij de perken van artikel 4.4.1, §1 VCRO te buiten. Een dergelijke afwijking kan in redelijkheid ook niet als een ‘beperkte afwijking’ worden afgedaan die de essentiële gegevens van het plan niet zou betreffen.

Het stedenbouwkundig voorschrift van het BPA dat voor woningen met aanduiding -31.1- geldt, bepaalt dat de woningen enkel mogen worden verbouwd of uitgebreid, met een plafonnering van het bouwvolume. Door in afwijking van dat voorschrift een vergunning voor afbraak en herbouw van de woning af te geven, verleent de verwerende partij geen afwijking betreffende perceelafmetingen, afmetingen en inplanting, dakvorm en gebruikte materialen, en gaat zij de perken van artikel 4.4.1, §1 VCRO te buiten. Een dergelijke afwijking kan in redelijkheid ook niet als een ‘beperkte afwijking’ worden afgedaan die de essentiële gegevens van het plan niet zou betreffen.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de afwijkingen beperkt en aanvaardbaar vindt omdat de regularisatieaanvraag maar weinig verschilpunten zou vertonen met “de vergunning van 12 juni 2007”. Die verantwoording kan niet worden aangenomen alleen al omdat het bestaan van een vergunning van 12 juni 2007 uit niets blijkt. Het administratief dossier bevat geen afschrift van een op die datum afgegeven vergunning of nog maar een

aanwijzing daarvoor. Evenmin legt de tussenkomende partij met haar bundel van overtuigingsstukken een afschrift van een vergunning van die datum neer. Dat de afbraak en heropbouw, alsook een volume van 1.253 m<sup>3</sup> al in 2007 zou zijn vergund zoals de tussenkomende partij stelt, dient zich dan ook aan als een blote bewering.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de tussenkomende partij over een door de verzoekende partij op 18 januari 2008 afgegeven stedenbouwkundige vergunning beschikt. Het blijkt dat de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid, fundamenteel verschilt van de stedenbouwkundige vergunning van 18 januari 2008. Laatstgenoemde vergunning laat de verbouwing en uitbreiding van de woning tot, zoals blijkt uit de overwegingen, “minder dan 1.000 m<sup>3</sup>” toe. Anders dan de bestreden beslissing, wordt er geen afbraak en herbouw vergund. Die vergunning, voor zover de verwerende partij die al zou hebben bedoeld, kan niet als maatstaf gelden om te beoordelen of er sprake is van beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, laat staan een vergunning van 12 juni 2007 waarvan het bestaan niet is bewezen. De maatstaf voor die beoordeling vormen de stedenbouwkundige voorschriften zelf waaraan de aanvraag in haar volledigheid had moeten worden getoetst.

Het eerste en derde middel zijn gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht omdat die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 november 2010, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een woning met drie gastenkamers en het slopen van een schuur op een perceel gelegen te [REDACTED] en als met kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Geert DE WOLF