

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER**

**ARREST**

**nr. RvVb/S/1516/0352 van 15 december 2015**  
**in de zaak RvVb/1415/0759/SA/0750**

*In zake:* de vzw **NATUURPUNT BEHEER, VERENIGING VOOR NATUURBEHEER EN LANDSCHAPSZORG IN VLAANDEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Peter DE SMEDT  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Leen LIPPEVELDE

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **Carlo MEERT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSEN  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

2. het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente ERPE-MERE**

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 augustus 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 juni 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomen partij en zijn echtgenote, mevrouw Heleen DECONINCK, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE van 24 februari 2015 ingewilligd. De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen partij en zijn echtgenote een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een eengezinswoning en een vrijstaande berging na het slopen van een bestaande eengezinswoning en bijhorende berging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9420 Erpe (Erpe-Mere), Honegemstraat 116 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0642A, 0686H en 0691.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 november 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die loco advocaat Peter DE SMEDT verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Roy VANDER CRUYSEN die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, zijn gehoord.

De tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 16 van het DBRC-decreet verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de tweede tussenkomende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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

## **III. TUSSENKOMST**

### **A. De eerste tussenkomende partij**

1.

De heer Carlo MEERT verzoekt met een aangetekende brief van 5 oktober 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 4 november 2015 de eerste tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

2.

Ter zitting werpt de verzoekende partij de onontvankelijkheid van het verzoekschrift tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij op gezien deze geen schriftelijke uiteenzetting aangaande de vordering tot schorsing bevat.

De eerste tussenkomende partij betwist de exceptie van de verzoekende partij.

### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 60 van het Procedurebesluit omschrijft de bestanddelen van een verzoekschrift tot tussenkomst. In geval van een tussenkomst in de procedure betreffende een vordering tot schorsing bevat het verzoekschrift tot tussenkomst tevens een schriftelijke uiteenzetting omtrent de vordering tot schorsing.

Indien het verzoekschrift tot tussenkomst geen dergelijke uiteenzetting bevat, geeft zulks niet noodzakelijk aanleiding tot de onontvankelijkheid van de tussenkomst. Het ontbreken van een schriftelijke uiteenzetting brengt de Raad tot de enkele vaststelling dat de tussenkomende partij kennelijk geen schriftelijke repliek betreffende de gevorderde schorsing wenst te voeren.

Uit artikel 60 van het Procedurebesluit kan bij uitbreiding dan ook hooguit afgeleid worden dat wanneer de tussenkomende partij schriftelijk wenst te antwoorden op de gevorderde schorsing, zij dit moet doen in haar verzoekschrift tot tussenkomst en dat met naderhand neergelegde afzonderlijke nota's in principe geen rekening kan gehouden.

De Raad verwerpt de exceptie van de verzoekende partij. Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig en regelmatig ingesteld.

### **B. De tweede tussenkomende partij**

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE verzoekt met een aangetekende brief van 5 oktober 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 4 november 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **IV. FEITEN**

Op 27 oktober 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de eerste tussenkomende partij en zijn echtgenote bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het "herbouwen van een eengezinswoning en vrijstaande berging na het slopen van een bestaande eengezinswoning en bijhorende berging".

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de omschrijving van het bij ministerieel besluit van 24 juni 1992 beschermd landschap "Honegem-Schonegem".

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 november 2014 tot en met 24 december 2014, worden twee bezwaarschriften ingediend.

FARYS (vroeger TMVW) brengt op 5 december 2014 een gunstig advies uit.

GECORO brengt op 8 december 2014 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

*De aanvraag tot oprichting van een nieuwe zonevreemde woning ter vervanging van de bestaande zeer oude woning/historische bedrijfsruimte kan niet worden aanvaard in het anders ongeschonden landschap, dat behoort tot het beschermd landschap Honegem-Solegem-Sint-Apollonia (MB 2.07.1990). Het betreft immers een cluster van bouwsels rond een limonadefabriekje dat totaal verwaarloosd is. De grote afstand van het huidige pand t.a.v. de openbare weg versterkt de aantasting van het landschap nog meer en bovendien is de omgeving watergevoelig. Een nieuwe woning op de huidige locatie kan dan ook niet meer worden aanvaard.*

...”

Onroerend Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 11 december 2014 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

*De aangevraagde werken omhelzen de afbraak van een bestaande woning en bijgebouw en de vervanging door een nieuwbouw woning en bijgebouw, waarbij de inplanting en oriëntatie gewijzigd wordt. Tevens worden er leidingen aangelegd en worden er verhardingen rondom en naar de woning aangelegd.*

*Deze aanvraag betreft een gewijzigde aanvraag, waarbij de inplanting van de nieuwbouwwoning na overleg aangepast werd in functie van een inplanting op het bestaande bebouwde kadastrale perceel 686H, waarbij de vrijwaring van de aanliggende percelen weiland kan gegarandeerd worden.*

*Door deze nieuwe inplanting en door het beperken van de werken tot het huidige perceel, worden de aanliggende percelen volledig gevrijwaard en is er geen aansnijding van nieuwe percelen binnen het beschermde landschap in functie van de realisatie van dit project. Bijgevolg mag deze aanvraag beschouwd worden als een vervangend nieuwbouwproject, waarbij de visuele impact op het landschap niet toeneemt en de configuratie van de percelen ongewijzigd blijft.*

*De architectuur van de nieuwbouwwoning en het materiaalgebruik, is bovendien landelijk, waardoor deze geen afbreuk maakt aan de omgeving waarin de woning wordt ingepland. Esthetisch mag bovendien verwacht worden dat de geplande nieuwbouw kwalitatiever zal zijn dan het huidige bestaande gebouw.*

*Mits de aanleg rond de woning uitgevoerd wordt met respect voor de omliggende omgeving, waarbij de openheid en doorzichten in het landschap kunnen gevrijwaard blijven, wordt er vanuit Onroerend Erfgoed niet onmiddellijk een negatieve impact op de erfgoedwaarden van het beschermde landschap verwacht.*

*Onroerend Erfgoed is dan ook van oordeel dat de huidig voorgelegde plannen geen afbreuk maken aan de erfgoedwaarden van het beschermde landschap.*

#### **ADVIES:**

*Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag een **gunstig advies** met voorwaarden uitgebracht.*

*Als voorwaarden wordt gesteld dat:*

- de geplande werken zich beperken tot het bestaande bebouwde perceel en er geen werken worden uitgevoerd op de aanpalende percelen.*
  - de vertuining beperkt blijft tot het bebouwde kadastrale perceel en afgestemd wordt op de omgeving, waarbij het behoud van doorzichten en zichten op het landschap moet gerespecteerd worden.*
  - er bij aanplantingen op het betrokken perceel maximaal gebruik gemaakt wordt van streekeigen en standplaats geschikte soorten.*
  - de omliggende percelen gevrijwaard blijven als grasland en er geen vertuiningswerken op uitgevoerd worden.*
- ...*

De provinciale dienst Integraal Waterbeleid brengt op 5 januari 2015 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

*“ ...*

#### **Overstromingsgevoeligheid**

*De percelen bevinden zich quasi volledig binnen een recent overstroomd gebied (toestand 21 maart 2011) en een risicozone voor overstroming (KB 28 februari 2007 inzake natuurrampen).*

*Echter volgens de overstromingskaarten (gebaseerd op modelresultaten en het digitaal terreinmodel) zijn de percelen 642a en 686h enkel ter hoogte van de Honegemstraat gelegen binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied. De overige delen van de percelen – waar zich ook voorliggend project situeert – worden aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*De locatie van de bestaande en geplande bebouwing is hoger gelegen dan de omringende terreinen waardoor het voorliggende project geen bijkomende ruimte voor water inneemt. In het kader van overstromingsvrij bouwen wordt uit voorzorg de nulpas van het project ca. 40 cm hoger genomen dan de huidige nulpas en worden nog andere voorzorgsmaatregelen genomen (waterdichte kelder, geen primaire installaties in de kelder, verluchtingsgaten kelder voldoende hoog boven maaiveld,...).*

#### **Verharde oppervlakte**

*De aanleg van (bijkomende) dak en andere verharde oppervlakte is eerder beperkt (<1000m<sup>2</sup>) waardoor het effect op het watersysteem beperkt wordt indien het project voldoet aan de bepalingen opgenomen in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*Om deze redenen zijn er geen bezwaren tegen de geplande werken.”*

*...*

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar brengt op 24 februari 2015 een ongunstig advies uit.

De tweede tussenkomende partij weigert op 24 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij en zijn echtgenote en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg**

...

*De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.*

...

**Het openbaar onderzoek**

...

*Gedurende het onderzoek naar bezwaarschriften vanaf 25 november 2014 tot en met 24 december 2014 werden 2 bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften handelen over :*

- *De ligging van de aanvraag in een gerangschikt landschap, een overstromingsgebied, een VEN- gebied, in agrarisch gebied met landschappelijk waarde. Hoe kan deze bouw worden ingevuld binnen de bijzondere reglementering m.b.t. de rangschikking als landschap in het dossier “Honegem Solegem”?*
- *De staat van de woning die volledig verkrut is: “als dit geen krot is, dan is er in gans België toch geen krotwoning meer te vinden”.*
- *Het bijgebouw is een samenraapsel van houten planken, afgedankte rolluiken, oude vensterramen en platen, bedekt met een mengeling van platen, plastic en eterniet golfplaten. Meer dan waarschijnlijk rechtgezet zonder enige bouwvergunning. Deze koterings worden bovendien overwoekerd door metershoge bramen, waardoor het letterlijk in/door het landschap wordt opgenomen. Deze zogezegde “storende landschapselement” afbreken om er een nieuwe woning op te zetten, die de “goede ruimtelijke ordening” zou bevorderen, is dus alles behalve een realistische voorstelling.*
- *De totaal gewijzigde inplanting en de oriëntatie van de woning die haaks zal staan op de oriëntatie van de huidige woning zodat niemand er nog zal kunnen naast kijken.*
- *De afstand tot de perceelsgrenzen wijkt af van de minimale afstand van 3m die normaliter wordt opgelegd. De afstand in het huidig dossier is 1,8m; 2m en 2,68m. Het bijgebouw dat wellicht voor 90% buiten de fundering van het bestaande gebouw zal worden gezet, staat op de perceelsgrens.*
- *De geplande verharding én ophoging van zowat het gehele terrein dat op de perceelsgrenzen zal worden afgezet met houten keermuren. Hiermee wordt niet alleen het landschap gewijzigd, maar het kan het probleem van wateroverlast op de naburige percelen enkel maar verergeren. De afwatering van naburige weides zal ook worden gewijzigd.*
- *De geplande inbuizing van een gracht in functie van infiltratie waarbij temidden van overstromingsgebied het water zou kunnen infiltreren op de natste plaats.*
- *De aanwezigheid van een recht van doorgang volgend notarisakte het bouwplan is totaal onverenigbaar met het recht van doorgang.*
- *De berekening van het bouwvolume die niet correct werd uitgevoerd er werd geen rekening gehouden met het volume van het bijgebouw bij het hoofdgebouw dat maximaal 1000m<sup>3</sup> mag zijn. Ook wordt de volledige woning onderkelderd in overstromingsgebied.*
- *De aanvragers zijn nog geen eigenaar van het perceel maar hebben een aankoopoptie in afwachting van de bouwvergunning.*
- *De specifieke eigendomssituatie van het pand*
- *De grootte van het perceel en de correcte weergave van de ligging van een gracht*
- *De aanwezigheid van een erfdiensbaaierheid van overgang ten voordele van het perceel 683C die niet wordt gerespecteerd.*

...

*De volumeberekening van de woning en van de bijgebouwen dient afzonderlijk te gebeuren, aangezien voor beide types bebouwing andere bouw-, verbouw- en herbouwmogelijkheden bestaan. In deze zin werd de volumeberekening terecht afzonderlijk uitgevoerd.*

*Bezwaren die betrekking hebben op erfdienstbaarheden zijn burgerrechtelijk van aard, en dienen voor de Vrederechter beslecht te worden. Anderzijds zijn bestaande erfdienstbaarheden steeds te respecteren. De eigendomssituatie van een pand heeft geen invloed op een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, een aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning hoeft ook nog geen eigenaar te zijn van het pand of het onroerend goed.*

*De bezwaren worden als ontvankelijk en deels gegrond beschouwd voor wat betreft de visueel slechte staat van het pand en de bijgebouwen, de afstand van het pand tav. de openbare weg, de ligging in een risicozone voor overstroming.*

*De bezwaren worden als ontvankelijk en ongegrond beschouwd voor wat betreft de volumeberekening van de gebouwen, de eigendomssituatie van het pand / onroerend goed, het al dan niet eigenaar zijn van een perceel en de weergave van de grootte van het perceel. Geschillen hieromtrent zijn niet stedenbouwkundig maar burgerrechtelijk van aard.*

...

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

...

*Overwegende dat art. 4.4.14. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:*

*1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;*

*2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:*

- a) de woning is getroffen door een rooilijn,*
- b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,*
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;*

*3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:*

- a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,*
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.*

*Art. 4.4.15 VCRO bepaalt dat het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000m<sup>3</sup> bij het uitbreiden van een zonevreemde woning. Art. 4.4.10 VCRO bepaalt dat het een woning dient te betreffen die hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is. Volgens art. 4.4.11 VCRO geldt de toetsing van de goede ruimtelijke ordening onverkort.*

*De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, en dus niet in een ruimtelijk kwetsbaar gebied (zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 1.1.2 10°).*

*De woning dateert volgens de gegevens van het kadaster uit 1950 (eerste ingebruikname), m.a.w. van voor de stedenbouwwet van 29 maart 1962. Op 21.04.1967 werd een*

stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de bestaande woning (ref. gemeente 1967/100015). Uit het aanvraag- en fotodossier kan worden afgeleid dat er naast de verbouwingen in 1967 geen vergunningsplichtige ingrepen werden uitgevoerd aan het hoofdgebouw. Enkel de berging die zich bevindt voor het woonhuis staat niet vermeld op de plannen van 1967. Aan het dossier werd een foto toegevoegd van het NGI (Nationaal Geografisch Instituut) met datum van opname van 31.3.1977, waarop dezelfde bebouwing als de huidige bebouwing aanwezig was op het perceel in kwestie. De huidige bebouwing kan dus als hoofdzakelijk vergund geacht worden beschouwd.

De woning die wordt herbouwd is volgens een nota in het dossier niet verkrot zoals bepaald door de VCRO. Het hoofdgebouw en het bijgebouw voldoen volgens de nota van 10.10.2014 aan de elementaire eisen met betrekking tot stabiliteit. Deze nota werd opgemaakt door een ingenieur-architect. Dit "expertiseverslag" is echter geen werkelijk verslag doch een verklaring. Er dient bovendien opgemerkt te worden dat de verklaring geen origineel handtekening draagt. De verklaring verwijst enkel naar de foto's, en dan nog enkel naar foto's van de buitenzijde van het pand. Het vermeende expertiseverslag beschrijft niet de technische elementen waarop men zich baseert om tot de conclusie te komen dat het pand voldoet aan de "elementaire eisen van betrekking tot de stabiliteit". Het bestuur neemt daarnaast kennis van het plaatsbezoek van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de deskundige stedenbouw op 12.02.2015, samen met twee van de eigenaars en één van de aanvragers. Uit de informatie van het plaatsbezoek en het fotomateriaal stelt het bestuur vast dat de site bestaat uit een hoofdgebouw uit steen met daarnaast houten "koterij". Alle daken (van hoofdgebouw en bijgebouw) bestaan uit golfplaten, waarbij verschillende golfplaten los liggen en begroeid zijn met mos. Het hoofdgebouw is aan de achterzijde overgroeid met klimop. De dragende zijgevels van het hoofdgebouw werden opgelapt met metselwerk en op verschillende plaatsen ontbreekt het voegwerk. Hier en daar zijn scheuren zichtbaar waarbij onder één van de ramen een scheur werd opgelapt met pleisterwerk. Het houten raamwerk en de houten dakomranding is sterk verweerd en aangetast. Op het hoofdgebouw ligt een golfplaten dak. De golfplaten liggen los, zijn op sommige plaatsen afgebroken, en worden zelfs verzwaard met autobanden. Het dak bestaat ook enkel uit een dakbedekking en niet uit draagbalken, een gebinte en een dakplaat, wat men noemt "een dragende constructie". Bovendien is er geen verbinding aanwezig van de dakelementen met de dragende zijwanden. Ook wordt vastgesteld dat een schouw op het hoofdgebouw overhelt en dus onstabiel is. In het gebouw zijn doorgezakte vloeren en plafonds zichtbaar. Dit is geenszins een stabiele situatie. Het is duidelijk dat constructieve werken noodzakelijk zijn om het gebouw bewoonbaar te maken. Vanuit het hoofdgebouw bekeken is het dak van de grootste bijconstructie (bijgebouw) aan het doorbuigen. Delen van de dakbedekking werden opgelapt met nieuwe platen. Op verschillende plaatsen komt het houtwerk, waaruit de wanden zijn opgebouwd, los en buigt het aan de bovenzijde naar buiten. Bovendien bestaan de wanden niet uit 1 geheel, ze zijn samengesteld uit een samenraapsel van planken en platen, dan weer horizontaal, dan weer verticaal geplaatst, afgewisseld met golf- en betonplaten en wat metselwerk. Er is duidelijk geen of een gebrekkige verbinding tussen de dakelementen enerzijds en de zijwanden van het bijgebouw anderzijds. Een wand die wordt opgebouwd op dergelijke wijze, en op verschillende plaatsen gaten en oplatwerk vertoont, kan niet als een dragende wand worden beschouwd. Ook voor het bijgebouw kan het bestuur niet vaststellen dat wordt voldaan aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Uit bovenvermelde gegevens kan worden geconcludeerd dat zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw zich in verkrotte toestand bevindt.



*Het aantal woongelegenheden in het gebouwencomplex blijft door de aanvraag beperkt tot één en wordt aldus niet gewijzigd.*

*Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot maximaal 1000m<sup>3</sup>, zodat aan de volumenormen wordt voldaan. De onderkeldering van de woning kan principieel worden aanvaard aangezien dit volume niet dient meegerekend te worden bij de volumeberekeningen.*

*Bij de inplanting van de woning wordt geopteerd voor een gewijzigde inplanting t.a.v. de oorspronkelijke inplanting (zoals voorgeschreven in art. 4.4.14 VCRO), waarbij wordt verwezen naar de inplantingsvoorwaarden die werden gesteld in eerdere adviezen van het agentschap Onroerend Erfgoed. Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed werd ingewonnen, gelet op de ligging van het pand in het beschermd landschap "Honegem-Solegem-Sint-Apollonia", beschermd bij MB van 24.06.1992. De inplanting van de woning op de voorgestelde locatie gebeurde na overleg met het Agentschap waarbij de vrijwaring van de aanliggende percelen weiland kan gegarandeerd worden. Door deze nieuwe inplanting, stelt het Agentschap, en door het beperken van de werken tot het huidige perceel, worden de aanliggende percelen volledig gevrijwaard en is er geen aansnijding van nieuwe percelen binnen het beschermde landschap in functie van de realisatie van dit project. Bijgevolg, stelt het Agentschap, mag deze aanvraag beschouwd worden als een vervangend nieuwbouwproject, waarbij de visuele impact op het landschap niet toeneemt en de configuratie van de percelen ongewijzigd blijft. Volgens het Agentschap is de architectuur van de nieuwbouwwoning en het materiaalgebruik bovendien landelijk waardoor deze geen afbreuk maakt aan de omgeving waarin de woning wordt ingeplant. Esthetisch wordt bovendien verwacht dat de geplande nieuwbouw kwalitatiever zal zijn dan het huidige bestaande gebouw. Vanuit Onroerend Erfgoed wordt er niet onmiddellijk een negatieve impact op de erfgoedwaarden van het beschermd landschap verwacht, mits de aanleg rond de woning wordt uitgevoerd met respect voor de omliggende omgeving, waarbij de openheid met doorzichten in het landschap kunnen gevrijwaard blijven. De aanvraag wordt door Onroerend Erfgoed dan ook gunstig geadviseerd, waarbij de eerder vermelde voorwaarden worden opgesomd. De vertuining dient ook beperkt te blijven tot het bebouwde kadastrale perceel en wordt afgestemd op de omgeving, waarbij het behoud van doorzichten en zichten op het landschap moet gerespecteerd worden. Bij aanplantingen op het betrokken perceel moet maximaal gebruik worden gemaakt van streekeigen en standplaats geschikte soorten; tot slot dienen de omliggende percelen gevrijwaard te blijven als grasland en kunnen er geen vertuiningswerken op uitgevoerd worden.*

*De inplanting is m.a.w. ingegeven vanuit redenen van een goede ruimtelijke ordening - opgelegd door het Agentschap Onroerend Erfgoed ter maximale vrijwaring van het beschermd landschap - en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd, zoals voorgeschreven in art. 4.4.14. §1. van de VCRO.*

*Overwegende dat de nieuwe woning die wordt voorgesteld wordt opgericht in een landelijke bouwstijl die vaker voorkomt in deze landschappelijk waardevolle gebieden enerzijds en ook op enkele percelen in de omgeving van de aanvraag, dat dit type bebouwing eerder gangbaar is dan een gerenoveerde woning van het huidig type woning op het perceel;*

*Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte maar ligt in een recent overstroomd gebied (toestand 21 maart 2011) en een risicozone voor overstroming (KB 28 februari 2007 inzake natuurrampen). Om deze reden werd er advies gevraagd aan de Provinciale Technische dienst - afdeling Waterlopen. Het perceel is immers gelegen in het stroomgebied van waterloop nr. 5027 van 2de categorie. Dit advies werd uitgebracht op*

5.01.2015. In het advies wordt vermeld dat de percelen 642a en 686h enkel ter hoogte van de Honegemstraat zijn gelegen binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied. De overige delen van het perceel -waar zich ook het voorliggende project situeert- worden aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het advies is gunstig met voorwaarden : het project dient te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater, en de nodige beveiligingsmaatregelen dienen te worden getroffen. Zo dient o.a. het vloerpeil van de woning voldoende hoog te worden gekozen en dienen terreinophogingen beperkt te blijven tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten.

Gelet op de ligging van de aanvraag dient er advies gevraagd te worden aan TMVW/Aquario. Het advies werd uitgebracht op 5.12.2014. Voor wat betreft de riolering wordt vermeld dat het perceel zich bevindt in centraal gebied waar in de zone van de geplande werkzaamheden een gemengd stelsel (Aquafincollector) is gelegen waarop het afvalwater dient aangesloten te worden. De overloop van de regenwaterput kan worden aangesloten op het grachtenstelsel zoals voorgesteld. Voor wat betreft de distributieleiding wordt vermeld dat op een normale en reglementaire wijze kan worden aangesloten op het lokale drinkwaterleidingnet.

Het college verzocht aan de Gecoro om een advies uit te brengen over dit dossier. De GECORO formuleerde in zitting van 8.12.2014 volgend advies over het bouwdoossier:

*“De aanvraag tot oprichting van een nieuwe zonevreemde woning ter vervanging van de bestaande zeer oude woning/historische bedrijfsruimte kan niet worden aanvaard in het anders ongeschonden landschap, dat behoort tot het beschermd landschap Honegem-Solegem-Sint-Apollonia (MB 2.07.1990). Het betreft immers een cluster van bouwsels rond een limonadefabriekje dat totaal verwaarloosd is. De grote afstand van het huidige pand t.a.v. de openbare weg versterkt de aantasting van het landschap nog meer en bovendien is de omgeving watergevoelig. Een nieuwe woning op de huidige locatie kan dan ook niet meer worden aanvaard.”*

*Het bestuur sluit zich aan bij het standpunt van de Gecoro over de aantasting van het landschap door de herbouw van de bestaande woning en het bijgebouw op de site. Bovendien is het hoofdgebouw en het bijgebouw verkrot en kan geen toepassing worden gemaakt van de decretale mogelijkheden voor zonevreemde woningen en bijgebouwen.*

*De aanvraag is aldus niet voor vergunning vatbaar.  
...*

De eerste tussenkomende partij en zijn echtgenote tekenen tegen deze beslissing op 9 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 mei 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 9 juni 2015 beslist de verwerende partij op 25 juni 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...  
1.4     Historiek

*De te slopen eengezinswoning op de bouwplaats werd overeenkomstig de gegevens van het kadaster vermoedelijk opgericht omstreeks 1950.*

*Een stedenbouwkundige vergunning werd verleend op 21 april 1967 voor het verbouwen van de bestaande woning (ref. gemeente: 1967/100015). Sindsdien werden geen stedenbouwkundige handelingen meer uitgevoerd aan het hoofdgebouw.*

*De berging die voor het woonhuis werd aangebouwd, werd echter niet op de plannen van de vergunning in 1967 geplaatst, maar uit een luchtfoto dd. 31 maart 1977 mag blijken dat deze constructie reeds aanwezig was en als hoofdzakelijk vergund geacht kan worden beschouwd (gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem goedgekeurd bij KB 30 mei 1978).*

#### *1.5     Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*Het eigendom is gelegen ten oosten van de Honegemstraat te Erpe en situeert zich solitair in een open en uitgestrekt landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het herbouwen van een bestaande woning in open bebouwingsvorm en een bijgebouw na het slopen van de bestaande woning en bijgebouwen.*

*De aanvraag omvat het herbouwen van een bestaande woning en een bijgebouw, na het slopen van de bestaande bebouwing.*

*Het bestaande woonhuis bestaat uit een tweedelig woonvolume en een berging, die fysisch één geheel vormen. Het woonhuis omvat twee bouwlagen, met verschillende hoogte (enerzijds ca. 5,1m, anderzijds ca. 6,5m), die werden afgewerkt met een licht hellend dak. Het volume bevindt zich geïsoleerd in de omgeving, haaks op de Honegemstraat, op een afstand van meer dan 100m van de straatzijde. Het volume is lang en smal, met een lengte van gemiddeld 22m en een maximale breedte van 4,4m. Aan de voorzijde van het woonhuis werd een berging voorzien met een afhellend dak. Rechts van de woning bevindt zich nog een stalling, met een breedte en lengte van respectievelijk ca. 7m en 9,9m, de stalling heeft hellende bedaking, met een hoogte die varieert van 1,8m tot 3,45m. Beide volumes, woning en stalling, bevinden zich op het kadastrale perceel met nr. 686H. De woning wordt ontsloten via een private toegangsweg in steenslag-grindverharding van 3m breed.*

*Ter vervanging van de bestaande woning wordt een nieuwe woning opgericht, met een bouwlijn die nagenoeg evenwijdig loopt aan de Honegemstraat. De nieuwe woning omvat een volume met een gelijkvloerse bouwlaag met een lengte van 19,3m en een breedte van 7,5 tot 8,7m, afgewerkt met een zadeldak met kroonlijsthoogte van 3,6m en 3,8m. Aan de rechterzijde van de voorgevel wordt nog een bureelruimte voorzien van 4,5m op 5,8m, afgewerkt met een zadeldak. De woning wordt volledig onderkelderd, waarbij de ruimte zal worden gebruikt als bergruimte.*

*Op het perceel wordt voor het hoofdgebouw ook een bijgebouw voorzien dat zal dienst doen als tuinberging en berging. Dit bijgebouw heeft een rechthoekige vorm, met een breedte van 3,4m en een diepte van 9,8m, afgewerkt met een zadeldak met een kroonlijsthoogte van 1,87m à 2,25m, t.a.v. de vloerplas van de tuinberging. De tuinberging wordt volledig onderkelderd.*

*De woning en het bijgebouw bevinden zich volledig op het kadastrale perceel met nr. 636H, het kadastrale perceel van de oorspronkelijke bebouwing. Het nieuwe volume van de op te richten woning bedraagt 996m<sup>2</sup>.*

*De toegangsweg naar de woning wordt uitgevoerd in een kasseiverharding van 2m breedte, met daarnaast nog een strook van grasdallen aan beide zijden, zodat de totale breedte van de toegangsweg van 3m behouden blijft.*

...

#### *1.8     Argumentatie appellant, hier de aanvrager*

*Appellant haalt onder meer aan dat het overduidelijk is dat dit goed hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, niet voor de huisvesting van dieren of stalling van goederen.*

*Appellant toont aan dat de woning voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit, zoals bepaald in artikel 4.1.1.15° V.C.R.O.*

*In de bestreden beslissing is het college van burgemeester en schepenen van oordeel dat de ééngezinswoning verkrot is en bijgevolg niet in aanmerking komt om onder het toepassingsgebied van de basisrechten zonevreemde woningen te ressorteren.*

*Betreffende de interpretatie van het al dan niet verkrot karakter van een woning, dient te worden verwezen naar de memorie van toelichting bij de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daarin wordt heel expliciet bepaald dat: "Het is dus een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht"; het gaat om "ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen".*

*Geen van voorgaande vaststellingen van het CBS nopen echter tot de conclusie dat de eengezinswoning een constructie uitmaakt die ingestort is, reeds lang is verwoest, met de grondvesten is gelijkgemaakt of instabiel zou zijn. Integendeel, de woning werd tot voor kort bewoond en is op geen enkele plaats ingestort.*

*Wat betreft de stabiliteit van de gebouwen hebben aanvragers bovendien een ingenieur-architect aangesteld. Op 5 mei 2014 heeft de heer Francis Delacroix middels een plaatsbezoek de stabiliteit van het hoofdgebouw onderzocht en is tot de volgende bevinding gekomen:*

*"Zoals wordt bevestigd aan de hand van de foto's die in bijlage hierbij worden gevoegd, voldoen zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw aan de elementaire eisen met betrekking tot stabiliteit. Behoudens externe oorzaken (bijvoorbeeld brand), is de elementaire stabiliteit van deze gebouwen op heden verzekerd. Hieruit volgt dat er kan aangenomen worden dat het geheel van gebouwen niet verkrot zijn, zoals dit begrip dient begrepen te worden onder de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening."*

*Uit de bijlage gevoegd bij dit verslag en de bovenstaande afbeeldingen van de voor- en achtergevel mag bovendien nogmaals blijken dat het geenszins een constructie betreft die ingestort is, reeds lang is verwoest, met de grondvesten is gelijkgemaakt of instabiel zou zijn.*

*In de bestreden beslissing wordt bovendien manifest incorrect gesteld dat in de woning geen verbinding zou aanwezig zijn van de dakelementen met de dragende zijwanden. Verzoekers wensen voor zover als nodig aan te geven dat deze verbinding wel degelijk aanwezig is.*

*Volledigheidshalve dient te worden opgemerkt dat het college van burgemeester en schepenen in de bestreden beslissing verkeerdelijk de verbinding maakt met de*

voorwaarden die gesteld worden voor zonevreemde functiewijzigingen. Zo wordt in de bestreden beslissing gesteld dat: “het is duidelijk dat constructieve werken noodzakelijk zijn om het gebouw bewoonbaar te maken”.

De vergunde functie van de eengezinswoning is wonen en er wordt aldus geenszins een zonevreemde functiewijziging aangevraagd, waarbij door artikel 2, § 3 van het besluit dd. 28 november 2003 betreffende de zonevreemde functiewijzigingen het bouwfysisch geschikt zijn voor de functie wordt vereist.

Niets wijst aldus op een verkrotte toestand van de eengezinswoning in de zin van artikel 4.1.1.15° V.C.R.O.

In de bestreden beslissing sluit het bestuur zich bovendien aan bij het standpunt van de GECORO dd. 8 december 2014. Er dient te worden opgemerkt dat het advies van de GECORO een niet-bindend advies uitmaakt en het vergunningsverlenend bestuursorgaan hiervan kan afwijken.

Daarnaast is het advies van de GECORO volledig tegenstrijdig met het advies verleend door het gespecialiseerd overheidsorgaan, met name het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed stelt dat de constructies op dergelijke wijze voorzien zijn dat het beschermd landschap maximaal wordt behouden en het nieuwbouwproject een verbetering vormt van de huidige toestand.

Voor wat betreft de functionele inpasbaarheid van een eengezinswoning op deze plaats dient te worden vastgesteld dat er zich reeds een bestaande eengezinswoning bevindt op het bouwperceel. Ook in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel komen verspreid alleenstaande eengezinswoningen voor.

Aanvragers hebben daarenboven, doorheen de volledige vergunningshistoriek, steeds de grootste aandacht besteed aan visueel-vormelijke aspecten van de aanvraag en het ruimtegebruik in relatie met het beschermd landschap. Zo is onderhavig project geïnspireerd op de nabijgelegen hoeve Honegemstraat 81.

Onderhavige vergunningsaanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening of kan daarmee in overeenstemming gebracht worden, mits het opleggen van voorwaarden.

## **2. Motivering**

### **2.1 De watertoets**

Het terrein ligt in een recent overstroomd gebied (toestand 21 maart 2011) en een risicozone voor overstroming (KB 28 februari 2007 inzake natuurrampen). Om deze reden werd advies gevraagd aan de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. Het perceel is immers gelegen in het stroomgebied van waterloop nr. 5027 van 2° categorie. In het advies wordt vermeld dat de percelen 642a en 686h enkel ter hoogte van de Honegemstraat zijn gelegen binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied. De overige delen van het perceel -waar zich ook het voorliggende project situeert- worden aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het advies is gunstig met voorwaarden: het project dient te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater, en de nodige beveiligingsmaatregelen dienen te worden getroffen. Zo dient o.a. het vloerpeil van de woning voldoende hoog te worden gekozen en dienen terreinophogingen beperkt te blijven tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten.

Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een capaciteit van 10000 liter, en een ingebuisde gracht wordt gebruikt als een infiltratievoorziening. Met deze maatregelen wordt de verordening nageleefd.

## 2.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

## 2.3 De juridische aspecten

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

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het herbouwen van een eengezinswoning en een vrijstaande berging na het slopen van een bestaande eengezinswoning en bijhorende berging, niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De aanvraag beoogt de herbouw op een gewijzigde plaats, nu de woning niet voor ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt.

In toepassing van artikel 4.1.1. van de codex wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als een zonevreemde constructie. Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de codex bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.

Art. 4.4.10. van de codex bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende : "§1 Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."

De aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de woning.

De woning is geenszins ingestort, noch reeds lang verwoest, met de grondvesten gelijkgesteld of instabiel. Integendeel, de woning werd tot voor kort bewoond. Het hoofdgebouw én het bijgebouw voldoen aan de elementaire eisen met betrekking tot stabiliteit. Er wordt ook geen zonevreemde functiewijziging aangevraagd, waarbij door artikel 2, § 3 van het besluit dd. 28 november 2003 betreffende de zonevreemde

functiewijzigingen, het bouwfysisch geschikt zijn voor de functie wordt vereist, zoals gesteld wordt door het college van burgemeester en schepenen.  
Gelet op de ouderdom van de woning (1950) wordt het gebouw beschouwd als geacht vergund. Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevrije constructies.

In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevrije constructies zijn onder meer volgende afwijkmogelijkheden opgenomen :

Art. 4.4.14: "§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevrije woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

1° het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;

2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

a) de woning is getroffen door een rooilijn,

b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,

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

3° ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

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

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

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>.

§3. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren."

Artikel 4.4.15: "Het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren."

Als oorzaak van het herbouwen op de gewijzigde inplanting wordt een betere goede ruimtelijke ordening aangegeven, die door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd wordt en wordt bijgetreden door het Agentschap Onroerend Erfgoed. De inplanting van de nieuwbouwwoning werd zoals aangegeven, na overleg aangepast in functie van een inplanting op het bestaande bebouwde kadastrale perceel 686H, waarbij de vrijwaring van de aanliggende percelen weiland kan gegarandeerd worden. De plaats van inplanting betekent een betere integratie van de constructie in de omgeving dan de bestaande bebouwing, een compactere terreinbezetting én een algemeen kwalitatiever concept. Door deze nieuwe inplanting, stelt het Agentschap Onroerend Erfgoed, en door het beperken van de werken tot het huidige perceel, worden de aanliggende percelen volledig gevrijwaard en is er geen aansnijding van nieuwe percelen binnen het beschermde landschap in functie van de realisatie van dit project. Bijgevolg mag deze aanvraag

*beschouwd worden als een vervangend nieuwbouwproject, waarbij de visuele impact op het landschap niet toeneemt en de configuratie van de percelen ongewijzigd blijft.*

*Tot slot wordt vastgesteld dat het bouwvolume beperkt blijft tot maximaal 1000 m<sup>3</sup> en het aantal woongelegenheden behouden blijft. Bovendien situeert het voorwerp van de vergunningsaanvraag zich niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied.*

*Uit dit alles dient besloten dat de ontworpen woning valt binnen het toepassingsgebied van de geldende decretaal voorziene afwijkmogelijkheden.*

*De ligging van de aanvraag binnen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied benadrukt het gegeven dat een stedenbouwkundige vergunning slechts kan worden verleend indien zij verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, en legt bijkomend de toetsingsvoorwaarde op dat de bedoelde werken in overeenstemming moeten zijn met de eisen inzake de vrijwaring van het landschap, zijnde de esthetische toets.*

*Het eigendom is gelegen in een open gebied met een in hoofdzaak agrarisch grondgebruik, doorbroken door verspreide clusters van woningen.*

*De herbouw van een nieuwe landelijke eengezinswoning, op een plaats waar sinds lang een woning voorkomt, die dit landschap mee gevormd heeft en vormt, zal nauwelijks van invloed zijn op het karakter van het omliggende landbouwgebied, wel integendeel : het bevestigt de rol van bebouwing in dit cultuurlandschap, dat mee gevormd is door die bebouwing. Bijgevolg dient besloten dat de aanvraag voldoet aan het landschappelijk esthetisch criterium.*

#### **2.4    De goede ruimtelijke ordening**

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met de omgeving geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van de artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.*

*Voor wat betreft de functionele inpasbaarheid van een eengezinswoning op deze plaats dient te worden vastgesteld dat er zich reeds een bestaande eengezinswoning bevindt op het bouwperceel. Ook in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel komen verspreid alleenstaande woningen voor.*

*Het betreft het herbouwen van een bestaande eengezinswoning waarbij de woning wordt aangepast aan hedendaagse woon- en comfortnormen. Aanvragers hebben bovendien veel aandacht besteed aan visueel-vormelijke aspecten van de aanvraag en het ruimtegebruik in relatie met het beschermd landschap. Zo wordt de gevel, gemetseld met klassieke paepsteen in kruisverband, op authentieke wijze wit gekaleid en afgewerkt met een zwarte plint, gecombineerd met een hellend dak bedekt met boomse pannen in roodbruine kleur. Tussen de woning en het bijgebouw wordt de bestaande betonverharding vervangen door een binnenkoer in kasseien, waardoor het geheel de vorm aanneemt van een traditioneel landelijk erf.*



*De architectuur van de nieuwbouwwoning en het materiaalgebruik is landelijk waardoor deze geen afbreuk doet aan de omgeving waarin de woning wordt ingeplant. Esthetisch wordt bovendien verwacht dat de geplande nieuwbouw kwalitatiever zal zijn dan het huidige bestaande gebouw. De landelijke bouwstijl is eerder gangbaar dan een gerenoveerde woning van het huidig type woning op het perceel. Vanuit het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt er niet onmiddellijk een negatieve impact op de erfgoedwaarden van het beschermd landschap verwacht, mits de aanleg rond de woning wordt uitgevoerd met respect voor de omliggende omgeving, waarbij de openheid met doorzichten in het landschap kunnen gevrijwaard blijven. De vertuining dient ook beperkt te blijven tot het bebouwde kadastrale perceel en wordt afgestemd op de omgeving, waarbij het behoud van doorzichten en zichten op het landschap moet gerespecteerd worden. Bij aanplantingen op het betrokken perceel moet maximaal gebruik worden gemaakt van streekeigen en standplaats geschikte soorten; tot slot dienen de omliggende percelen gevrijwaard te blijven als grasland en kunnen er geen vertuiningswerken op uitgevoerd worden.*

*In verband met de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren wordt nog het volgende gesteld: bezwaren die betrekking hebben op erfdiensbaarheden zijn burgerrechtelijk van aard, en dienen voor de vrederechter beslecht te worden. Anderzijds zijn bestaande erfdiensbaarheden steeds te respecteren. De eigendomssituatie van een pand heeft geen invloed op een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, een aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning hoeft ook nog geen eigenaar te zijn van het pand of het onroerend goed.*

*De volumeberekening van de woning en van de bijgebouwen dient afzonderlijk te gebeuren, aangezien voor beide types bebouwing andere bouw-, verbouw- en herbouwmogelijkheden bestaan. In deze zin werd de volumeberekening terecht afzonderlijk uitgevoerd.*

*Onderhavige vergunningsaanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening of kan daarmee in overeenstemming gebracht worden, mits het opleggen van voorwaarden.*

## **2.5 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits naleven van de uitgebrachte adviezen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De heer August DE MAN heeft met een aangetekende brief van 17 augustus 2015 een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0770/A/0738.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een hoogdringendheid voorhanden is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

### A. Hoogdringendheid

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft de hoogdringendheid als volgt:

*“ ...*

*De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan worden gevorderd, indien de zaak te hoogdringend is voor een behandeling ervan in een beroep tot nietigverklaring.*

*Het kan voor een verzoekende partij bij het aantonen van de hoogdringendheid volstaan aan te tonen dat de schorsing wordt gevorderd met het oog op het vermijden van onherroepelijke schadelijke gevolgen.*

*In onderhavig geval zijn voormelde voorwaarden thans reeds vervuld.*

1. *In eerste instantie dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid ernstige ongemakken en nadelen zal veroorzaken aan de verzoekende partij dewelke rechtstreeks indruisen tegen haar statutair doel (zie verder).*
2. *Niet enkel de oprichting van de nieuwe woning en het bijgebouw, maar ook reeds de sloopwerken van de bestaande gebouwen zullen een negatieve impact hebben op de natuurwaarden van de percelen en het omliggende bijzondere gebied. Dit geldt in het bijzonder doordat de bestaande woning reeds jarenlang onbewoond is en de natuurwaarden op het terrein en in de onmiddellijke omgeving de voorbije jaren verder hebben kunnen floreren. Het spreekt dan ook voor zich dat deze negatieve invloed ingevolge de tenuitvoerlegging van de werken zal resulteren alvorens er - redelijkerwijze - een uitspraak is over de vernietiging.*
3. *Het staat bovendien vast dat, eens het nieuwe gebouw zal zijn gerealiseerd, een afbraak hiervan onrealistisch is, ook al wordt de vergunning naderhand vernietigd. Uw Raad kan dit vaststaande feit niet negeren bij de beoordeling van de hoogdringendheid.*

*Eén en ander wordt hieronder - voor zoveel als nodig - nogmaals verduidelijkt:*

*De verzoekende partij is als milieuvereniging actief in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats. Dit werd hoger, onder de uiteenzetting van het belang reeds verduidelijkt en blijkt ook uit artikel 6 van de statuten waar haar werkingsgebied wordt bepaald (stuk 3).*

*Voor zoveel als nodig verwijst de verzoekende partij voor in eerste instantie naar artikel 9.3 en art. 9.4 van het Verdrag van Aarhus. De verdragsverplichting van artikel 9.3 houdt immers in dat elke partij waarborgt dat leden van het publiek (waaronder eveneens milieuverenigingen, zie art. 2.5 van het Verdrag) de toegang moeten hebben tot*

gerechtelijke herzieningsprocedures om het handelen van overheidsinstanties te betwisten. Deze procedures moeten overigens beantwoorden aan bepaalde vereisten. Zo vereist artikel 9.4 van het Verdrag dat deze procedures moeten voorzien in passende en doeltreffende middelen, met inbegrip van zo nodig, een dwangmiddel tot rechtsherstel. Bovendien dienen deze procedures billijk, snel en niet onevenredig kostelijk te zijn. Het al te strikt invullen van de drempels van het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel zou niet overeenstemmen met de hoger vermelde bepalingen van het Verdrag van Aarhus. Het al te strikt toepassen van de urgentievereiste in hoofde van een dergelijke vereniging zou een daadwerkelijke, nuttige toegang tot de rechter al te zeer hypothekeren. Hoe dan ook, wordt er aangenomen dat een milieuvereniging ernstige ongemakken en nadelen kan ontlenen aan de weerslag van de bestreden beslissing op de natuurwaarden en bijgevolg op de statutaire doelstellingen die zij beoogt te verwezenlijken.

De Raad van State aanvaardde reeds eerder het nadeel dat een plaatselijke milieuvereniging zou lijden bij de uitbreiding van een bedrijf aan de rand van een waardevol bos. Evenzeer werd reeds overgegaan tot de schorsing van een bouwvergunning op grond van de verwachte aantasting van de wetenschappelijke en ornithologische waarde van een gebied (i.c. de vershraling van de oorspronkelijke vegetatie), die in hoofde van een milieuvereniging als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel werd beschouwd.

In een recent arrest van de Raad van State werd ook aanvaard **dat het MTHEN van een milieuvereniging kan bestaan uit de aantasting van de aanwezige landschapswaarde:**

"Wat betreft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de eerste verzoekende partij moet worden vastgesteld dat zij op een concrete en onderbouwde wijze aannemelijk maakt dat het bestreden besluit een negatieve impact zal hebben op de aanwezige natuur- en landschapswaarden."

Welnu, de verzoekende partij zal ook in huidige zaak **ernstige ongemakken en nadelen** ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing die zal resulteren in de substantiële aantasting van de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied waarbinnen de aanvraag is gelegen.

De waarde van dit gebied blijkt uit de opname ervan binnen het **Habitatrichtlijngebied en het beschermde landschap**. Bovendien grenst de aanvraag onmiddellijk aan een beschermd natuurgebied en een erkend natuurreservaat.

Het nieuwe omvangrijke villagebouw met grootschalig bijgebouw zal door de gewijzigde inplanting en oriëntatie **het open karakter van het gebied verder aantasten**. Op onderstaande foto's wordt aangeduid wat de visuele impact zal zijn op het beschermde, en open landschap van de grootschalige nieuwbouw die zal worden afgewerkt in witte kleuren. De bestaande verkrotte gebouwen zijn op vandaag veel minder opvallend aanwezig.

...

Naar aanleiding van de uiteenzetting van het belang werd reeds uitvoerig toegelicht dat de verzoekende partij, conform haar statutaire doelstellingen, zich steeds heeft ingezet voor het behoud van de betrokken locatie en in het bijzonder de landschappelijke waarde hiervan.

*Deze aantasting heeft een impact op de goede werking van de verzoekende partij nu zij in deze regio een aantal activiteiten organiseert (zie hoger onder punt II). Dit betekent ook dat het resultaat van alle door haar geleverde inspanningen op het vlak van natuurbehoud, -beheer en -ontwikkeling, ernstig worden bedreigd. Het hoeft geen uitvoerig **betoog dat het teloorgaan van deze inspanningen een ernstig nadeel uitmaakt in hoofde van de verzoekende partij.***

*Ook, tijdens de bouwfase dreigt een verstoring op te zullen treden van de natuurwaarden, meer specifiek van de aanwezige avifauna, onder meer door het lawaai op de werf en het aan- en afrijden van vrachtwagens met allerlei bouw materiaal.*

*De aantasting van dit gebied heeft dan ook onmiddellijke gevolgen voor de statutaire doelstelling die de verzoekende partij wil realiseren.*

*Aangezien niets de aanvrager belet om te starten met de werken in de onmiddellijke omgeving van de gronden die de verzoekende partij beheert, betekent dit zij een terechte vrees koestert dat de tussenkomst van een vernietigingsarrest zich te ver in de toekomst zou situeren, op een tijdstip waarop de nadelen reeds zullen voltooid zijn en zij aldus voor voldongen feiten komen te staan en de vernietiging geen enkel concreet rechtsherstel zal opleveren.*

*De vernietigingsprocedure heeft geen schorsende werking, zodat het risico dreigt dat de bouw met rasse schreden zal vooruitgaan en mogelijks de nadelen op het ogenblik van de uitspraak over de vernietiging, volledig zullen voltooid zijn. Aangezien het een bouwwerk van een aanzienlijke omvang betreft kan niet zomaar achteraf worden overgegaan tot het herstel in de oorspronkelijke toestand. De moeilijkheden die op dit vlak kunnen bestaan, dienen in ogenschouw te worden genomen bij de beoordeling van de moeilijke herstelbaarheid van het aangevoerde nadeel (W. WEYMEERSCH, 'Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel', in Rechtsbescherming door de Raad van State. 15 jaar procedurele vernieuwing, G. DEBERSAQUES, M. VAN DAMME, S. DE CLERCQ en G. LAENEN (eds.), Die Keure, Brugge, 2004, 171).*

*De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal dan ook onherroepelijk ernstige nadelen veroorzaken die onmiddellijk indruisen tegen het statutair doel van de verzoekende partij.*

*Er is in hoofde van de verzoekende partij dan ook sprake van hoogdringendheid in de zin van artikel 40, § 1 DBRC.*

*...*

2.

De verwerende partij heeft geen nota ingediend en weerlegt de door de verzoekende partij ingeroepen hoogdringendheid derhalve niet.

3.

De verzoekschriften tot tussenkomst bevatten geen uiteenzetting aangaande de ingeroepen hoogdringendheid, zodat zij deze evenmin weerleggen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige bestuursrechtscolleges heeft de schorsingsvoorwaarden gewijzigd. Sinds 1 januari 2015 moet een

verzoekende partij, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid en minstens een ernstig middel aanvoeren.

De verzoekende partij die zich op de hoogdringendheid beroept dient, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Op de verzoekende partij rust de bewijslast om concreet, met andere woorden met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen.

De verzoekende partij zal dus moeten aantonen dat, mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen.

De nadelige gevolgen die de verzoekende partij dreigt te ondergaan en waartegen zij zich wenst te verzetten, dienen bovendien hun exclusieve oorzaak te vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing moet immers volstaan om vermelde nadelige gevolgen te voorkomen.

2.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de herbouw van een eengezinswoning en vrijstaande berging na sloop van een bestaande eengezinswoning en bijhorende berging. De aanvraag bevindt zich in Habitatrictlijngebied "Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek" en in het beschermd landschap "Honegem-Solegem". Grenzend aan de aanvraag ligt het erkend natuurreserveaat Honegem.

De verzoekende partij stelt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een negatieve impact zal hebben op de aanwezige natuurwaarden in het gebied. Ook zou de nieuwe woning met gewijzigde inplanting een visuele impact hebben op het beschermde open landschap, gelet op de grootschaligheid van het project en het gebruik van een wit gekaleide gevel. Tot slot zou ook de avifauna verstoord worden door het lawaai op de werf en het af- en aanrijden van vrachtwagens tijdens de bouwfase. Volgens de verzoekende partij zullen de nadelen reeds voltooid zijn vooraleer de Raad zich heeft uitgesproken over de vordering tot vernietiging, zodat de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing geen concreet rechtsherstel zal opleveren.

3.

Uit de uiteenzetting en de bijgevoegde stukken van de verzoekende partij kan de Raad afleiden dat er sprake zal zijn van nadelige gevolgen indien men de gebruikelijke behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging zou moeten afwachten. Verwijzend naar de ligging van de aanvraag in beschermd landschap en in gebied met bijzondere natuurwaarden, waaronder waardevolle planten- en diersoorten, en aan de hand van een simulatiefoto van de nieuwe eengezinswoning in het landschap, wordt duidelijk gemaakt dat de nieuwbouw in voormeld gebied, dat door de verzoekende partij wordt beheerd, een weerslag heeft op haar statutaire doelstellingen en zij aldus nadelige gevolgen zal ondervinden.

Bij gebrek aan enig verweer uitgaande van de verwerende partij en de tussenkomende partij met betrekking tot de door de verzoekende partij ingeroepen hoogdringendheid, zodat de Raad enkel

acht kan slaan op wat de verzoekende partij ter zake heeft aangevoerd, en gegeven de concrete omstandigheden van het dossier, is de Raad van oordeel dat op een voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing afdoende wijze wordt aangetoond dat een uitspraak over de vordering tot vernietiging te laat zal komen om de schadelijke gevolgen te vermijden.

4.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

## **B. Ernstige middelen – eerste en tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van artikel 36 ter, §§ 3, 4, 5 en 6 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu (hierna: Decreet Natuurbehoud), in samenhang gelezen met artikel 6, lid 3 van richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde fauna en flora (hierna: Habitatrichtlijn), artikel 4.3.3. VCRO, artikel 1, 9°, d, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel en de algemene beginselen van milieubeleid vervat in artikel 1.2.1, §2 DABM, meer specifiek het voorzorgsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

### **Eerste onderdeel**

*1. Het perceel, voorwerp van de aanvraag, is gelegen in de speciale habitatbeschermingszone (SBZ) BE2300044 "Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek".*

*Artikel 36ter, §§3 en 4 van het Decreet Natuurbehoud (dat de omzetting vormt van artikel 6, lid 3 van de Habitatrichtlijn) bepaalt:*

*...*

*Volgens artikel 36ter, §6, eerste lid, dient de overheid bij de beoordeling over de vergunningsaanvraag rekening te houden met de passende beoordeling en het advies van de administratie. Verder formuleert artikel 36ter, §6, tweede lid, een bijzondere motiveringsplicht.*

*Hoewel het begrip "passende beoordeling" niet nader wordt omschreven in artikel 6, lid 3 van de Habitatrichtlijn of in het Decreet Natuurbehoud, moet er vanuit worden gegaan dat een passende beoordeling inhoudt dat, op basis van de beste wetenschappelijke kennis ter zake, alle aspecten van het project die op zichzelf of in combinatie met andere projecten de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone in gevaar kunnen brengen, moeten worden geïnventariseerd.*

*De passende beoordeling moet leiden tot volledige, precieze en definitieve constatering die elke redelijke wetenschappelijk twijfel over de gevolgen van de geplande*

werkzaamheden voor de betrokken speciale beschermingszone wegnemen, alsook dat deze constatering en conclusies onontbeerlijk zijn om de bevoegde autoriteiten in staat te stellen de nodige zekerheid te verkrijgen om een vergunning voor die werkzaamheden toe te kennen.

Welnu, vastgesteld dient te worden dat, niettegenstaande de bouwplaats is gelegen in habitatrichtlijngebied en in de onmiddellijke nabijheid van het natuurgebied Honegem, in voorliggend dossier geen passende beoordeling voorligt. De mogelijke effecten van het aangevraagde op de aanwezige natuurwaarden worden op geen enkele wijze in beeld gebracht. De bestreden beslissing maakt zelfs geen melding van de ligging in habitatrichtlijngebied. Uiteraard rust er op de vergunningverlenende overheid op dit punt een eigen onderzoeksplicht om de ligging van de aanvraag binnen een speciale beschermingszone na te gaan.

Punt is dan ook dat bij de beoordeling van het aangevraagde door de deputatie geen enkele beoordeling werd gemaakt van de mogelijke betekenisvolle effecten van de vergunde bouwwerken op het SBZ. Nu ook de aanvrager had nagelaten een 'passende beoordeling' bij het aanvraagdossier te voegen, stelt verzoekster zich terecht de vraag met welk inzicht in de nadelen en risico's die aan de bouwwerken verbonden zijn, de deputatie haar beslissing zou hebben genomen.

Door de deputatie kan geen enkele zekerheid worden geboden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen betekenisvolle aantasting van het betrokken SBZ impliceert. Ook de kans op zulke aantasting is immers voldoende (dit is de toepassing van het voorzorgsbeginsel). Gelet op dit beginsel is het onaanvaardbaar dat een passende beoordeling achterwege wordt gelaten aangezien niet volstrekt vaststaat dat zich geen nadelige effecten zullen voordoen. Het Hof van Justitie bevestigde deze toepassing van het voorzorgsbeginsel expliciet in haar arrest van 7 september 2004. Zij is van oordeel dat de toepassing van een passende beoordeling verplicht is van zodra op basis van objectieve gegevens niet kan worden uitgesloten dat een plan of project geen betekenisvolle aantasting van een speciale beschermingszone impliceert (HvJ 7 september 2004, C-127/02, Landelijke Vereniging tot Behoud van de Waddenzee, par. 45).

Nochtans is het niet uitgesloten dat het aangevraagde een aantasting van het SBZ kan inhouden. De loutere uitvoering van de vergunde werken vormt reeds een ernstige bedreiging voor de aanwezige fauna en flora. Het SBZ is o.a. één van de laatste voortplantingsplaatsen van de Europese kamsalamander (bijlage 2 soort). Zo vormt het op de bouwplaats aanwezige en aan de bouwplaats palend vogelkers-essenbos en essen-iepenbos het natuurlijk winterverblijf van deze kamsalamander.

...

Volgens de BWK versie 2 is een groot deel van de betrokken zone biologisch zeer waardevol, samen met het zuidelijk bos.

...

Het manifeste gebrek aan deugdelijke informatie omtrent de aanwezige natuurwaarden maakt elke mogelijke natuureffectenbeoordeling hoe dan ook onmogelijk.

Uw Raad overwoog reeds dat de verplichting tot het uitvoeren van een passende beoordeling, zoals opgenomen in artikel 36ter van het decreet natuurbehoud, een direct werkende norm uitmaakt (zie o.a. RvVb A/2014/0134 van 18 februari 2014).

Door het niet uitvoeren van de passende beoordeling schendt de bestreden beslissing artikel 36ter, §3 t.e.m. 6 Decreet Natuurbehoud en artikel 4.3.3 VCRO alsook het voorzorgsbeginsel, zoals vervat in artikel 1.2.1, §2 DABM.

2. *Bovendien kan bezwaarlijk worden voorgehouden dat, door volledig abstractie te maken van de ligging van het aangevraagde in habitatgebied (en in de onmiddellijke nabijheid van een natuurgebied) een zorgvuldige beslissing zou voorliggen. De bestreden beslissing getuigt geenszins van een zorgvuldige en redelijke besluitvorming en is niet gebaseerd op voldoende draagkrachtige motieven.*

### **Tweede onderdeel**

*In toepassing van artikel 1, 9°, d, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, dienen aanvragen gelegen binnen de perimeter van de door de Vlaamse Regering voorgestelde habitatgebieden in het kader van de EG-Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, voor advies te worden voorgelegd aan ANB.*

*Het perceel, voorwerp van de aanvraag, is zonder meer duidelijk gelegen in de speciale habitatbeschermingszone BE2300044 "Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek".*

*Het advies van ANB werd evenwel niet ingewonnen. De bestreden beslissing dient alleen al om die reden te worden vernietigd.*

*Het eerste middel is in haar beide onderdelen is ernstig en gegrond.*

*...*

2.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.4.10, §1 en 4.4.14 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. Zij zet uiteen:

*“...*

1. *De aanvraag betreft het herbouwen van een eengezinswoning en een vrijstaande berging, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het bij KB van 28 december 1972 vastgestelde gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem. Het betreft een zonevreemde aanvraag.*

*In toepassing van artikel 4.4.10 VCRO is een beroep op de basisrechten voor zonevreemde constructies slechts mogelijk in zoverre de vergunningsaanvraag betrekking heeft op een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrutte zonevreemde constructie. Welnu, vastgesteld dient te worden dat aan geen van beide voorwaarden is voldaan.*

*...*

3. *Maar er is meer, in de bestreden beslissing wordt bovendien al te eenvoudig aangenomen dat de constructie nog aan de elementaire eisen inzake stabiliteit zou voldoen.*

*Nochtans blijkt uit het uitvoerig gemotiveerde weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen het volgende (eigen onderlijning - uittreksel uit bestreden beslissing):*

*...*



Ook de GECORO benadrukt in haar advies het 'verwaarloosd' karakter van de constructies (stuk 1 - eigen onderlijning) :

...

Hoewel de deputatie uiteraard niet gebonden is door de overwegingen van het college, moet haar beslissing wel duidelijk de redenen weergeven waarom zij een andersluidend standpunt gerechtvaardigd acht. De bestreden beslissing blijkt op dit punt evenwel uitermate summier:

...

Een dergelijk motivering is niet meer dan een gestandaardiseerde uitdrukking dat het aangevraagde aan de zonevreemde uitzonderingsregels voldoet. Met een dergelijke motivering kan dan ook zowat alles worden vergund.

Bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag op grond van artikel 4.4.13 VCRO dient het begrip "verkrotting" echter inhoudelijk ingevuld te worden aan de hand van de huidige materieelrechtelijke regelgeving. Artikel 4.1.1, 15° VCRO bepaalt dat een woning verkrot is wanneer deze niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Door de Raad van State werd reeds eerder overwogen dat de verkrotte staat van een constructie o.a. kan worden afgeleid uit navolgende kenmerken:

**"de staat van de voorgevel die bol en hol staat en op meerdere plaatsen grote scheuren en verzakkingen vertoont", het, "op de dakstructuur na, in een vervallen staat (...) en/of reeds verwijderd (zijn)" van "het complete binnengeraamte", het niet voorkomen "in het vroegere woongedeelte (...) (van) binnenmuren, noch een verdiepingsvloer", het "ondersteund (worden) door schoren" van "de dakstructuur" en het "niet gefundeerd (zijn)" van "het gebouw" zodat "consolidatie (...) zware werken vergt".** De verzoekster toont de feitelijke onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van deze overwegingen niet aan. Zij maken tevens een afdoende motief uit om het bestreden besluit te dragen." (RvS 16 september 2010, nr. 207.387 - eigen vette druk).

En verder,

**"Uit het enkele feit dat de buitenmuren intact zouden zijn kan niet, ook niet wanneer dit het gevolg zou zijn van een "voldoende draagkrachtige fundering", blijken dat het gebouw niet verkrot is, aangezien bij die beoordeling ook andere elementen moeten worden betrokken, zoals bijvoorbeeld de dakconstructie"** (RvS 24 juni 2014, 227.828 - eigen vette druk)

Welnu, tijdens het plaatsbezoek door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de deskundige stedenbouw (in aanwezigheid van twee van de eigenaars en één van de aanvragers) werd duidelijk vastgesteld dat:

- de dragende structuren van de zijgevels werden opgelapt met metselwerk en hier en daar scheuren merkbaar zijn;
- het dak enkel bestaat uit dakbedekking (golfplaten) welke los liggen en werden verzaagd met autobanden; er zijn geen draagbalken, gebinte of een dakplaat aanwezig;
- er geen verbinding aanwezig is tussen de dakbedekking en de dragende zijwanden;
- de schouw overhelt en onstabiel is;
- vloeren en plafonds zijn doorgezakt;

- *constructieve werken noodzakelijk zijn om de constructie bewoonbaar te maken; het bijgebouw aan het 'doorbuigen' is;*

*Uit niets blijkt, ook niet uit de bestreden beslissing, dat deze feitelijke vaststellingen onjuist zouden zijn.*

*De zonevreemde basisrechten zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen, wat betekent dat deze op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Het is aan de partij die gebruik wenst te maken van de uitzonderingsmaatregel, om aan te tonen dat voldaan is aan de betrokken voorwaarden (zie o.a. RvVb 27 augustus 2013, nr. A/2013/0510 en RvVb 14 januari 2014, nr. A/2014/0018).*

*dat de constructies niet verkrot zijn. Het door de vergunningsaanvrager aangereikte expertiseverslag poneert weliswaar dat de constructies aan de elementaire eisen van de stabiliteit voldoen, maar laat na deze conclusie op enigerlei wijze te onderbouwen. Bovendien was dit verslag niet ondertekend, zoals ook werd vastgesteld door het college. Evenmin zijn de door de vergunningsaanvrager aangeleverde foto's van die aard dat zou kunnen worden besloten tot het 'niet verkrot' karakter van de constructies. Zo wordt, bij wijze van voorbeeld, noch in de stukken van de aanvrager noch in de bestreden beslissing ingegaan op de aard en/of staat van de dakconstructie, nochtans een essentieel element voor een vergunningverlenende overheid om tot het 'niet verkrot karakter' van een constructie te kunnen besluiten.*

*Bovendien was de woning, in tegenstelling tot wat in de bestreden beslissing wordt voorgehouden, reeds geruime tijd onbewoond. De laatste bewoonster, mevrouw Delphyne De Boeck - D'Haese overleed op 31 december 2012.*

*Uw Raad zal dan ook samen met verzoekende partij dienen vast te stellen dat de deputatie niet in alle redelijkheid tot het 'niet verkrot karakter' van de constructies kon besluiten. De motivering is onzorgvuldig en niet draagkrachtig.*

*Het tweede middel van verzoekster is ernstig en gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij noch de tussenkommende partij hebben een nota betreffende de vordering tot schorsing of een schriftelijke uiteenzetting ingediend en lijken de gegrondheid van het eerste en tweede middel van de verzoekende partij dan ook niet te betwisten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Eerste middel – eerste en tweede onderdeel

De Raad stelt vast dat de aanvraag gelegen is in Habitatrichtlijngebied. Artikel 36ter, § 4 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (decreet natuurbehoud), de zogenaamde habitattoets, bepaalt:

*“ ...*

*§ 4. De overheid die over een vergunningsaanvraag, een plan of programma moet beslissen, mag de vergunning slechts toestaan of het plan of programma slechts goedkeuren indien het plan of programma of de uitvoering van de activiteit geen*

*betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone kan veroorzaken. De bevoegde overheid draagt er steeds zorg voor dat door het opleggen van voorwaarden er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan ontstaan.*

“ ...”

Met de verzoekende partij dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing geen melding maakt van de ligging in Habitatrichtlijngebied, noch de aanvraag onderwerpt aan een passende beoordeling in de zin van artikel 36ter, § 4 van het decreet natuurbewoud. Gegeven de ligging van de aanvraag had de verwerende partij overeenkomstig deze bepaling de mogelijke effecten op de aanwezige natuurwaarden moeten onderzoeken en beoordelen.

Artikel 1, 9° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, bepaalt:

“ ...

*De instanties die overeenkomstig artikel 4.7.16, §1, respectievelijk 4.7.26, §4, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om advies worden verzocht, zijn:*

*(...)*

*9° het agentschap voor Natuur en Bos voor de volgende aanvragen :*

*(...)*

*d) aanvragen gelegen binnen de perimeter van de door de Vlaamse Regering voorgestelde habitatgebieden in het kader van de EG-Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna;*

“ ...”

Voorgaande vaststellingen doen de Raad op het eerste zicht aannemen dat, gegeven de ligging in habitatrichtlijngebied, het voorafgaand advies van het Agentschap voor Natuur en Bos had moeten gevraagd worden. Aangezien dit kennelijk werd nagelaten schendt de bestreden beslissing vermelde bepaling.

## 2.

### Tweede middel

Het wordt niet betwist dat de aanvraag betrekking heeft op de herbouw van een eengezinswoning en vrijstaande berging na sloop van de bestaande gebouwen. De percelen liggen volgens het toepasselijke gewestplan in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor zonevreemde constructies voorziet de VCRO in de artikelen 4.4.10 e.v. welbepaalde basisrechten die restrictief moeten worden toegepast aangezien ze voorzien in afwijkingsregelingen op de geldende bestemmingsvoorschriften.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt het toepassingsgebied en de draagwijdte van deze basisrechten als volgt:

“ ...

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

*Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of,*

*in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.*

...

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient na te gaan of de voorwaarden van artikel 4.4.10, §1 VCRO vervuld zijn. Zo dient zij bij de beoordeling van het al dan niet verkrot karakter van de te herbouwen constructies op duidelijke en afdoende wijze de met dit aspect verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt.

De tweede tussenkomende partij besluit, onder meer als antwoord op een bezwaar in die zin, na een uitvoerige en nauwgezette motivering dat zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw zich in verkrotte toestand bevinden. Ook de GECORO is in zijn ongunstig advies van oordeel dat de bestaande constructies een cluster van bouwsels rond een limonadefabriekje betreffen dat totaal verwaarloosd is.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing daarentegen op grond van uiterst summiere overwegingen besluit dat de bestaande eengezinswoning en bijgebouwen niet verkrot zijn. Zo overweegt de verwerende partij met betrekking tot het niet-verkrotte karakter van de zonevreemde constructies:

“ ...

*De aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden inzake het niet verkrot en vergund zijn van de woning. De woning is geenszins ingestort, noch reeds lang verwoest, met de grondvesten gelijkgemaakt of instabiel. Integendeel, de woning werd tot voor kort bewoond. Het hoofdgebouw én het bijgebouw voldoen aan de elementaire eisen met betrekking tot stabiliteit.*

...”

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen werden geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, dan moet het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger en preciezer aanduiden waarom zij tot een andere besluit komt.

De Raad stelt evenwel vast dat de bestreden beslissing zich op dit punt louter lijkt te beperken tot het poneren van losse beweringen en stellingen om vervolgens zonder meer te besluiten dat de bestaande constructies niet verkrot zijn. De Raad is op het eerste zicht dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.4.14 VCRO en het materiële motiveringsbeginsel lijkt te schenden aangezien niet op een afdoende en concrete wijze, wordt aangetoond, laat staan onderzocht, dat de bestaande zonevreemde constructies niet verkrot zijn.

### 3.

Het eerste en het tweede middel, mede gelet op het gebrek aan enig verweer in hoofde van de verwerende partij en de eerste tussenkomende partij, evenals de in het onderdeel VI.A van dit arrest gedane vaststellingen, lijken in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Carlo MEERT is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ERPE-MERE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
3. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 25 juni 2015 waarbij aan de eerste tussenkomende partij en zijn echtgenote een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen van een eengezinswoning en een vrijstaande berging na het slopen van een bestaande eengezinswoning en bijhorende berging op de percelen gelegen te 9420 Erpe (Erpe-Mere), Honegemstraat 116 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0642A, 0686H en 0691.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 15 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER