

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/A/1718/0739
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0055/A

Verzoekende partij	de bvba FRANK MARTENS INVEST vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente AARTSELAAR vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27.

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar van 21 maart 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een eengezinswoning, een poolhouse en een zwembad en het slopen van twee woningen en bijgebouwen op de percelen gelegen te 2630 Aartselaar, Adriaan Sanderslei 134-136, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nrs. 214T, 214S, 214P en 214L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 20 februari 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 februari 2018.

Advocaat Sophie AERTS *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Katrien VERGAUWEN *loco* advocaat Yves LOIX voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 10 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning, een poolhouse en een zwembad en het slopen van twee woningen en bijgebouwen”* op de percelen gelegen te 2630 Aartselaar, Adriaan Sanderslei 134-136, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nrs. 214T, 214S, 214P en 214L.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2016.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 december 2015 tot en met 21 januari 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regelgeving rond ontbossen

(...)

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt betreffende de zonevreemde woningen het volgende:

Art. 4.4.10. §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.

De aanvraag voldoet aan de eerste voorwaarde aangezien de woningen dateren van voor 1962. Bijgevolg dateren de woningen van voor het in voege treden van de wet op de stedenbouw, zodat de woningen geacht worden vergund te zijn.

De aanvraag voldoet niet aan de tweede voorwaarde aangezien uit de foto's blijkt dat de woningen verkrot zijn en er werd vastgesteld dat ze al enige tijd niet meer bewoond zijn.

(...)

De bestaande woning nr. 134 staat ingeplant bijna tot tegen de voorliggende weg en op de rechter perceelgrens.

De nieuw te bouwen woning wordt voorzien op minimum 15 meter uit voorste perceelgrens en op 9 meter van de linker perceelgrens en op 14 meter van de rechter perceelgrens.

De verplaatsing tot op minimum 3 meter van de perceelgrens en op 15 meter uit de voorste perceelgrens volgt uit reden van een goede ruimtelijke ordening.

Door de inplanting op 15 meter uit de rooilijn wordt de woning opgericht op een gangbare afstand ten opzichte van de rooilijn en op dezelfde lijn als de links op te richten bedrijfswoning en de rechtse nieuwbouw, waardoor er voldoende afstand wordt gecreëerd tussen de woning en de voorste perceelgrens.

Door de woning in te planten op voldoende afstand van de perceelsgrenzen worden de blinde gevels weggewerkt.

Achter de bestaande zonevreemde woningen loopt een servitudeweg naar het rechts gelegen perceel, door de inplanting van de woning te voorzien achter deze weg wordt de bestaande servitude gerespecteerd.

De nieuwe woning heeft een bouwvolume van 996m³, en blijft beperkt tot het toegelaten maximale volume van 1000 m³.

De aanvraag voorziet tevens het bouwen van een bijgebouw van 40 m² op 4 meter van de woning en op 5 meter van de linker perceelgrens. Het bijgebouw wordt afgewerkt met een plat dak en heeft een hoogte van 3,30 meter.

De aanvraag voorziet ook in het plaatsen van een zwembad (8,6 x 4 m), ingeplant op 4 meter van de woning en op 3 meter van het bijgebouw.

De gevels worden uitgevoerd met witte bepleistering. De woning wordt afgewerkt met een plat dak.

Er dient te worden besloten dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van artikel 4.4.10 van de VCRO.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling — als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- 1. Functionele inpasbaarheid: Het gebouw is functioneel inpasbaar in de omgeving, die gekenmerkt is door woningen.*
- 2. Mobiliteitsimpact: er worden geen mobiliteitsproblemen gecreëerd. Er wordt voldoende parkeerplaats op het eigen terrein voorzien.*
- 3. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, zijn niet afgestemd op de omliggende omgeving zodat er nadelige gevolgen zijn voor de goede ordening van de omgeving. De woning en de bijgebouwen zijn te grootschalig en hebben een negatieve impact op de open ruimte.*
- 4. Visueel-vormelijke elementen: Het gebouw is opgetrokken in stedenbouwkundig aanvaardbare materialen die past in het landelijk gebied.*
- 5. Cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.*
- 6. Het bodemreliëf: wordt niet gewijzigd.*
- 7. Andere hinderaspecten inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen zijn er niet.*

De goede ruimtelijke ordening wordt door het gevraagde in het gedrang gebracht. De aanvraag voldoet niet aan artikel 4.4.11 van de VCRO.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 26 april 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 juni 2016 om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Zijn advies wordt bijna integraal overgenomen in de bestreden beslissing. Op volgend punt is het advies afwijkend ten opzichte van de bestreden beslissing:

“ ...

De woning is opgericht voor 1962 en wordt als vergund geacht beschouwd.

...”

Na de hoorzitting van 28 juni 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 augustus 2016 ongegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist in quasi-gelijkluidende bewoordingen als het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

De aanvraag voldoet niet aan de regelgeving voor zonevreemde constructies (artikel 4.4.10 tot en met 4.4.22 VCRO).

- Woning kan als verkrot worden beschouwd, er werden recent stabiliteitswerken uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning.*

Art. 4.4.10 §1 VCRO 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.

Artikel 4.4.10 VCRO moet strikt geïnterpreteerd worden aangezien het om een uitzonderingsbepaling gaat.

De woning is opgericht voor 1962 en kan als vergund geacht worden beschouwd, doch blijkt dat er enige werken werden uitgevoerd na 1962 waarvan geen stedenbouwkundige vergunning bekend is. Hierdoor kan het vergund geachte karakter in vraag worden gesteld.

Daarnaast mag de constructie niet verkrot zijn. Verkrot wordt in art. 4.1.1, 15° VCRO omschreven als: "niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit."

In graad van beroep wordt een nota bijgevoegd, opgemaakt door een architect — deskundige, waarin wordt gesteld dat de onderzochte panden 'geen tekenen van instabiliteit' vertonen.

Stabiliteitswerken worden in art. 4.1.1, 11° VCRO dan weer omschreven als werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals: a) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen, b) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

In art. 4.1.1, 11° VCRO wordt aldus een niet limitatieve lijst opgesomd van werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van de constructie.

Uit het verslag opgemaakt door de technische expert kan men afleiden dat er wel degelijk vrij recent stabiliteitswerken werden uitgevoerd aan de woning. "De balkenlaag van de vloeren van de verdiepingen zijn van relatief recente datum" "Het is duidelijk dat de voorgaande bewoners verschillende werken uitvoerden ter instandhouding van hun eigendom (dakwerken,...)"

Hiervoor is echter geen stedenbouwkundige vergunning gekend.

Het spreekt voor zich dat men niet eerst wederrechtelijk stabiliteitswerken aan een verkrotte woning kan uitvoeren om daarna een stedenbouwkundige aanvraag voor een zonevreemde constructie in te dienen, stellende dat het niet om een verkrotte woning zou gaan, gezien deze thans voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Bovendien kan men aan de foto's uit het verslag van de deskundige afleiden dat zonder deze stabiliteitswerken, de woning wel degelijk als verkrot kan worden beschouwd.

Tevens uit de foto's bijgebracht tijdens de hoorzitting, kan men afleiden dat de woning zeer recent werd 'opgeknapt'. De foto's verschillen erg van deze bij de vergunningsaanvraag gevoegd. Het plat dak van de aanbouw werd eveneens volledige vernieuwd, er werd nieuw buitenschrijnwerk geplaatst.

Beroeper ontkent ook niet dat er enige werken werden uitgevoerd. Dit zou gebeurd zijn in 1984-1988. Of dit al dan niet door de aanvrager zelf is gebeurd doet weinig ter zake. Beroeper kan eveneens niet aantonen dat er hierbij effectief geen vergunningsplichtige werken zouden zijn uitgevoerd.

- **Het volume van de woning bedraagt $1100,37\text{m}^3 > 1000\text{m}^3$**

Art. 4.4.14 §1 VCRO De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond 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.*

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

Uit de memorie van toelichting bij het decreet invoering VCRO vinden we onder "bouwvolume" het volgende:

262. De term "bouwvolume" verwijst naar het bruto-bouwvolume van een constructie. Het brutobouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld.

Berekening volume:

12,50m (gelijkvloers linker zijgevel) x 9,10 (gelijkvloers breedte achteraan linker volume) x 3,25(hoogte gelijkvloers 2,85m + hoogte vloer/dak 0,40m) = $369,69\text{m}^3$

11,60m (gelijkvloers rechter zijgevel) x 5,80m (breedte gelijkvloers linker gedeelte) x 2,75 (2,85m+ 0,40m) = $218,66\text{m}^3$

$10,30\text{m (bouwdiepte verdieping)} \times 14,90\text{m (breedte verdieping)} \times 3,30\text{m (hoogte plafond 2,60m + hoogte dak 0,70m)} = 506,45\text{m}^3$

Overkragend volumeterras: $\text{dikte } 0,60\text{m} \times 1,60\text{m diep} \times 5,80\text{m breed} = 5,57\text{m}^3$

Totaal bruto bouwvolume = $1100,37\text{m}^3 > 1000\text{m}^3$

Het feit dat er twee woningen worden afgebroken, betekent niet dat men 1 zonevreemde woning van 2000m^3 kan bouwen. Dit zou louter impliceren dat er maximaal 2 woningen van maximaal 1000m^3 zouden kunnen worden gebouwd.

- **De gewijzigde inplanting is zeer ver gelegen van de voorliggende weg, waardoor er tot bijna 50m diep agrarisch gebied wordt aangesneden (zie goede ruimtelijke ordening).**

Art. 4.4.14 §1 VCRO De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond 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.

Aan voorwaarde 3° wordt niet voldaan.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gelegen in het agrarisch gebied. De omgeving kenmerkt zich door een tamelijk open agrarisch landschap bestaande uit akkers en weilanden. De bebouwing ter plaatse is schaars: buiten de woning van de aanvraag, de nieuwbouw woning in opbouw

rechts van het perceel en de landbouwloods links van het perceel bevindt er zich weinig. Overige bebouwing bevindt zich reeds op een groter afstand (minstens 200m).

De woning heeft een modern uiterlijk, wat niet past in een landelijke omgeving. De voorbeelden van de beroeper van andere gebouwen met een hedendaagse architectuur komen in de ruime omgeving voor en in woongebied. Het klopt dat de rechts aanpalende woning in opbouw eveneens een zeer moderne uitvoering betreft. Gelet op deze naastliggende bebouwing kan men moeilijk stellen dat het aangevraagde niet in overeenstemming zou zijn met de naastliggende omgeving. Doch is dit niet het gebruikelijke in agrarisch gebied.

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.*

De gewijzigde inplanting: Het pand wordt meer dan 10m van de weg voorzien, waardoor een aanzienlijke voortuinzone ontstaat en nog meer van het open agrarische gebied wordt ingenomen. In totaal wordt er tot bijna 50m diep agrarisch gebied aangesneden. Daar waar voorheen de kleinschalige woning tot tegen de voorste perceelsgrens was ingepland.

Beroeper geeft aan dat dit is om de servitude vooraan te vrijwaren.

De huidige woning wordt echter op nog eens bijna 8m van deze servitude ingepland, waarmee de bebouwing nog meer achteruit komt dan de woning op het rechts gelegen perceel en bijgevolg niet aansluit op de bestaande zonevreemde bebouwing. Bovendien werd de woning rechts op de servitude gebouwd.

Er wordt teveel verharding voorzien.

Door het voorzien van dergelijke grote voortuin, wordt er ook veel verharding voorzien als oprit naar de woning. Bovendien wordt er vooraan een extra parking voorzien, welke niet kan worden beschouwd als strikt noodzakelijke toegang tot de woning.

Het perceel bevindt zich in een open, nog redelijk onaangetast landschap, kenmerkend voor agrarisch gebied. Bij gevolg is het ontwerp niet ruimtelijk integreerbaar in de onmiddellijke omgeving.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van artikel 4.1.1, 2°, 7°, 9°, 11°, 15° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) van artikel 4.2.1, §1, 1° VCRO, van artikel 4.2.14, §1 VCRO, van de artikelen 4.4.10, §1, 4.4.14, §1 VCRO, en van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van artikel 2.1, 1° en 4° van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (hierna: Vrijstellingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, en van het gebrek aan rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

1.1

In een eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij met betrekking tot de voorwaarde van het hoofdzakelijk vergund karakter dat:

- de motivering in de bestreden beslissing, waarbij gesteld wordt dat *“De woning is opgericht voor 1962 en kan als vergund geacht worden beschouwd, doch blijkt dat er enige werken werden uitgevoerd na 1962 waarvan geen stedenbouwkundige vergunning bekend is. Hierdoor kan het vergund geachte karakter in vraag worden gesteld”*, manifest onjuist en tegenstrijdig is. Immers, het is het een of het ander: ofwel kunnen de woningen als vergund geacht beschouwd worden, ofwel niet. De overweging dat het vergunde karakter kan *“in vraag worden gesteld”* biedt geen juridisch uitsluitel en wijst op een onzorgvuldige toetsing van de voorwaarde.
- dit oordeel bovendien afwijkt van het oordeel van het college van burgemeester en schepenen en van dit van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die ervan uitgingen dat werd voldaan aan de voorwaarde. Dit noopte de verwerende partij nochtans tot een strengere motiveringsplicht.

- de verwerende partij geen bewijs levert (bijvoorbeeld een proces-verbaal) en aldus niet aantoonst dat de zogenaamde werken die na 1962 werden uitgevoerd, vergunningsplichtige (stabiliteits)werken zouden zijn, terwijl de verzoekende partij nochtans met stukken heeft verduidelijkt dat het louter kleine renovatiewerken betroffen. Dit getuigt van een onzorgvuldige beoordeling.

1.2

In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij in verband met de voorwaarde dat de gebouwen 'niet verkrot' mogen zijn, dat:

- de verwerende partij aan het begrip 'verkrot' een subjectieve betekenis geeft, in strijd met het decreet, de parlementaire voorbereiding en de rechtspraak dienaangaande.
- de verwerende partij in haar beoordeling abstractie maakt van/ geen rekening houdt met de door haar aangeleverde documenten en bewijzen, zoals de notariële akte van 26 november 2015, waaruit blijkt dat de beide woningen niet zijn opgenomen in enige inventaris (bijvoorbeeld de inventaris van verwaarloosbare gebouwen en/of woningen, de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen,...), terwijl zij zich dient te steunen op de documenten en bewijzen die door de aanvrager worden bijgebracht.
- de verwerende partij uit het door haar bijgebrachte verslag van de architect-gerechtsdeskundige, onjuiste conclusies (dat er recentelijk wederrechtelijke stabiliteitswerken zouden zijn uitgevoerd, en dat zonder deze werken de woning als verkrot kan worden beschouwd) trekt, zodat de verwerende partij op onzorgvuldige wijze besluit dat "de woning" verkrot zou zijn. De essentie is volgens de verzoekende partij dat het verslag besluit dat de woningen geen tekenen van instabiliteit vertonen. De verwerende partij spreekt deze eindconclusie zonder enig tegenbewijs tegen, wat onzorgvuldig is en tevens strijdt met de inhoud en doelstelling van artikel 4.4.10 VCRO. Immers, zonder tegenbewijs ten aanzien van het afdoende bewijsmateriaal van wat zij naar voor brengt, dient de verwerende partij ervan uit te gaan dat de woningen voldeden aan de stabiliteitsnormen en dus aan de tweede voorwaarde van artikel 4.4.10, §1 VCRO.
- er nergens in het verslag wordt gesteld dat er stabiliteitswerken zouden zijn uitgevoerd, noch worden daarin werken omschreven die kunnen worden aanzien als stabiliteitswerken. Bovendien heeft de verzoekende partij in haar replieknota, ondersteund door verklaringen van vorige eigenaars, uiteengezet welke werken er doorheen de tijd werden uitgevoerd aan de woning, dewelke allen niet-vergunningsplichtige onderhoudswerken waren. De verwerende partij heeft echter deze argumentatie totaal genegeerd, terwijl zij er op grond van artikel 4.7.23, §1 VCRO en haar plicht tot zorgvuldig onderzoek mee rekening had moeten houden.
- er uit de foto's gevoegd bij de hoorzitting evenmin kan worden besloten dat de woning zeer recent werd opgeknapt en bovendien is dit niet relevant. Het feit dat er in de loop van de periode mei-september 2016 kleinere niet-vergunningsplichtige opfriswerken zijn uitgevoerd met het oog op tijdelijke verhuur, heeft immers geen invloed op het niet-

verkrot karakter van de woningen op het moment van de eerste vergunningsaanvraag, zijnde 10 december 2015.

- de verwerende partij tevens geen rekening houdt met het feit dat de beide woningen tot juli 2014 steeds permanent en onafgebroken bewoond zijn geweest en dat de nutsvoorzieningen nooit werden afgesloten, wat een bewijs van de niet-verkrotte toestand uitmaakt, en wat verzoekende partij meermaals heeft geargumenteed.
- uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij niet zorgvuldig en op kennelijk onredelijke wijze tot haar beslissing is gekomen.
- de verwerende partij tevens het zorgvuldigheidsbeginsel schendt door verwarring te creëren, gezien zij telkens spreekt over “de woning” terwijl het twee individuele woningen nummers 134 en 136 betreft, zodat niet kan worden achterhaald welke zij als verkrot beschouwt.

1.3

In een derde middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij foutief (op grond van een verkeerde berekeningswijze) heeft gesteld dat het totaal bruto bouwvolume van de nieuwbouwwoning 1.100,37 m³ zou bedragen.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij hiermee afwijkt van de berekening van het college van burgemeester en schepenen en van de architect (996 m³). Dit is volgens de verzoekende partij te wijten aan dubbeltellingen (dubbeltelling van de plafondplaten) en het meetellen van de holle ruimten van de platte daken en van alle insprongen en ramen aan deuren, terwijl dit geen bouwvolume in de zin van artikel 4.1.1,2° VCRO betreft.

Bovendien meent de verzoekende partij dat de verwerende partij niet bevoegd is om de plannen van de architect te interpreteren, minstens moet er kunnen worden afgeleid uit de bestreden beslissing hoe zij aan deze berekening is gekomen en dat zij zich heeft gesteund op een advies van een architect.

De verzoekende partij besluit dat de berekening van het bouwvolume zoals gedaan voor de verwerende partij manifest onjuist is, minstens is deze berekening onzorgvuldig tot stand gekomen.

2.

2.1

De tussenkomende partij antwoordt voor wat betreft het eerste middelonderdeel dat de verwerende partij op een zorgvuldige en afdoende manier heeft gemotiveerd waarom het aangevraagde niet als een hoofdzakelijk vergunde constructie kan worden aanzien. Zij stelt dat het vermoeden van vergunning zich niet uitstrekt tot bouwwerken die na 1962 werden uitgevoerd en waarvoor geen vergunning gekend is, en dat de motivering geenszins manifest onjuist of tegenstrijdig is. Zij voegt nog toe dat dit gegeven relevant is voor de toepassing van de zonevreemde basisrechten.

2.2

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel voert de tussenkomende partij aan dat de verwerende partij wel degelijk een correcte betekenis gaf aan de term ‘verkrotting’ en dat de redenen waarom verwerende partij meende dat de aanvraag niet voldeed aan de stabiliteitsvereiste, duidelijk worden opgenomen in de bestreden beslissing.

Zij merkt nog op dat de verwijzing naar het ontbreken van een opname in de inventaris inzake leegstaande/verkrotte woningen, niet dienstig is, gezien dit niet vereist is om van 'verkrotting' te kunnen spreken.

Daarnaast stelt zij vast dat de foto's waarnaar verwerende partij verwijst niet het doorslaggevende stuk zijn waarop zij haar oordeel baseert. Zoals blijkt uit de bestreden beslissing werd ook het verslag onderzocht en in de beoordeling betrokken. Er is geen sprake van een motiveringsgebrek, noch van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Over de door verzoekende partij aangehaalde verwarring door het gebruik van de term "woning" in plaats van "woningen", stelt zij dat duidelijk blijkt dat de verwerende partij steeds de beide woningen bedoelde en dat het normdoel bereikt is.

Tot slot stelt zij dat de motiveringsplicht voor de verwerende partij niet inhoudt dat zij moet antwoorden op alle elementen van een bezwaar.

2.3

Met betrekking tot het derde middelonderdeel argumenteert de tussenkomende partij dat het volstrekt onduidelijk is welke volumes ten onrechte door de verwerende partij zouden zijn meegeteld. Bovendien heeft de verzoekende partij in haar replieknota erkend dat het bouwvolume 1041 m³ bedraagt. Het is dan ook niet ernstig dat zij op heden een nog andere berekening aanvoert. De verwerende partij heeft, rekening houdend met de berekeningswijze uit artikel 4.4.14, §1 VCRO, terecht geoordeeld dat het aangevraagde meer dan 1000m³ omvat.

3.

In haar toelichtende nota brengt de verzoekende partij nog volgende argumenten bij.

3.1

Voor wat betreft het eerste middelonderdeel stelt zij dat zij meent dat het verweer van de tussenkomende partij tegenstrijdig en manifest onjuist is. Zij stelt vast dat de tussenkomende partij bij de beoordeling van de aanvraag in eerste aanleg ondubbelzinnig van oordeel was dat de aanvraag voldeed aan de eerste voorwaarde. Dat zij thans in haar schriftelijke uiteenzetting poneert dat de verwerende partij zagezegd vraagtekens mocht plaatsen bij het al dan niet vergund geachte karakter van de constructies in kwestie, en op basis hiervan zagezegd terecht mocht oordelen dat niet voldaan was aan de eerste voorwaarde van art. 4.4.10, §1 VCRO, ontbeert volgens de verzoekende partij dan ook elke ernst en is integendeel bijzonder ongeloofwaardig. De verzoekende partij stelt voorop dat de tussenkomende partij geenszins verduidelijkt waarom zij haar eerdere beoordeling herzielt en volledig wijzigt.

3.2

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel voegt de verzoekende partij een stuk 17 toe, met name een kopie van de stedenbouwkundige inlichtingen en een uittreksel uit het vergunningen- en plannenregister over de woningen met nrs. 134 en 136 waaruit volgens haar onomstotelijk blijkt dat de woningen niet verkrot zijn, en er nooit een stedenbouwkundige inbreuk werd vastgesteld en deze woningen ook nooit op de lijst van verkrotte woningen werden opgenomen.

Tot slot merkt de verzoekende partij nog op dat de uitgevoerde werken in 1984 aan de woning nr. 134, alleszins op het ogenblik van de aanvraag verjaard waren, indien al zou moeten aangenomen worden dat hiervoor een vergunning nodig was (*quod non*), zodat dit vermeend onvergunde aspect niet kan aangewend worden als weigeringsmotief bij de beoordeling van de aanvraag met toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies op grond van artikel 4.4.10, §1 VCRO.

3.3

De verzoekende partij stelt over de repliek van de tussenkomende partij over het derde middelonderdeel dat deze niet verder komt dan de bewering dat door de verwerende partij rekening gehouden zou zijn met de berekeningswijze uit art. 4.4.14, §1 VCRO om te oordelen dat het aangevraagde meer dan 1.000 m³ zou omvatten.

Gelet op het feit dat de tussenkomende partij in eerste aanleg oordeelde dat de nieuwe woning een bouwvolume heeft van 996m³ en beperkt blijft tot het toegelaten maximale volume van 1.000m³, ontbeert voorgaande bewering volgens haar elke ernst en is dit bijzonder ongeloofwaardig.

Opnieuw hekelt de verzoekende partij de tegenstrijdige houding van de tussenkomende partij, waarbij deze laatste niet verduidelijkt waarom zij haar eerdere beoordeling herzielt en volledig wijzigt.

4.

4.1

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat de verzoekende partij de bestreden beslissing verkeerd leest, gezien in de bestreden beslissing niet werd geoordeeld dat de constructies niet vermoed vergund zouden zijn of niet hoofdzakelijk vergund zouden zijn. Ze stelt tevens nog dat haar houding niet tegenstrijdig is, nu haar beslissing van 21 maart 2016 uit het rechtsverkeer is verdwenen. Zij merkt nog op dat door de verzoekende partij niet wordt aangetoond dat de motivering van de verwerende partij kennelijk onredelijk of foutief zou zijn.

4.2

De tussenkomende partij antwoordt over het tweede middelonderdeel dat zij de kritiek van de verzoekende partij niet begrijpt, gezien het in het kader van een beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing maar al te logisch is dat zij verwijst naar de bestreden beslissing. Zij stelt vast dat de verzoekende partij niet aantoont dat de inhoud ervan foutief of kennelijk onredelijk zou zijn. Zij merkt bovendien nog op dat het betreffend weigeringsmotief niet het enige weigeringsmotief uitmaakt, zodat de eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit kan leiden. Tot slot stelt zij dat, in weerwil van wat de verzoekende partij beweert, het verstrijken van de verjaringstermijn geen afbreuk doet aan het onvergunde karakter van een constructie/werken en dat het onvergund karakter niet noodzakelijk met een proces-verbaal moet worden aangetoond.

4.3

Met betrekking tot het derde middelonderdeel herhaalt de tussenkomende partij dat het logisch is dat zij naar de bestreden beslissing verwijst, en dat daaruit een duidelijke berekening van het

volume blijkt. Zij stelt voorop dat de verzoekende partij niet aantoont dat deze berekening foutief zou zijn. Tot slot stelt zij dat ook dit weigeringsmotief niet het enige weigeringsmotief uitmaakt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij beoogt met haar aanvraag de sloop van twee woningen en bijgebouwen en de (her)bouw van een eengezinswoning, een *poolhouse* en een zwembad op een gewijzigde plaats.

Er wordt niet betwist dat de te herbouwen woning, *poolhouse* en zwembad zich in agrarisch gebied bevinden en dus zonevreemd zijn aangezien deze niet meer bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin van het woord. Deze zonevreemde situatie wordt ook erkend in de verklarende nota, gevoegd bij de aanvraag.

De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die de verwerende partij verbieden een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming die verordenend is. Voor zover er voldaan is aan de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

2.

De verwerende partij weigert met de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor de herbouw van een eengezinswoning met *poolhouse* en zwembad, na het slopen van twee bestaande woningen met bijgebouwen, op een gewijzigde plaats, om redenen dat:

- (1) de woning als verkrot kan worden beschouwd in de zin van artikel 4.4.10, §1 VCRO, gezien er recent stabiliteitswerken uitgevoerd werden zonder stedenbouwkundige vergunning;

Bij deze motivering ging de verwerende partij ervan uit dat de woning werd opgericht vóór 1962 en dus als vergund kon beschouwd worden, maar dat er nadien, wellicht in de periode 1984-1988 aan deze woning stabiliteitswerken werden uitgevoerd waarvoor geen vergunning kan worden voorgelegd.

- (2) het volume van de woning bedraagt meer dan het door artikel 4.4.14, §1, tweede lid VCRO toegestane 1000 m³, met name 1100,37 m³;
- (3) de gewijzigde inplanting krijgt niet dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie, noch levert het een betere plaatselijke aanleg op die zich richt op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen, zoals nochtans vereist door artikel 4.4.14, §1, 3° VCRO. Dit onder meer omdat de gewijzigde inplanting zeer ver gelegen is van de voorliggende weg, waardoor er tot bijna 50 meter diep agrarisch gebied wordt aangesneden.
- (4) Het aangevraagde is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, omwille van het moderne karakter van de woning, het innemen van agrarisch gebied tot 50 meter

diep, het creëren van een aanzienlijke voortuinzone, het (qua voorbouwlijn) niet-aansluiten bij de bestaande zonevreemde bebouwing, en het voorzien van teveel verharding.

Uit het voorgaande blijkt dat de bestreden beslissing vier weigeringsmotieven bevat, waarbij motieven één tot en met drie betrekking hebben op legaliteitsbezwaren inzake de toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies, en motief vier betrekking heeft op de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij bekritiseert in haar eerste middel met haar eerste middelonderdeel het (vermeend) zelfstandig weigeringsmotief *sub* (1) inzake het hoofdzakelijk vergund karakter, met haar tweede middelonderdeel het weigeringsmotief *sub* (1) inzake het verkrot karakter en met haar derde middelonderdeel het weigeringsmotief *sub* (2) inzake het volume.

In haar tweede middel bekritiseert de verzoekende partij tot slot het weigeringsmotief *sub* (3 en 4) inzake de goede ruimtelijke ordening.

3.

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

De vaststelling dat het aangevraagde strijdig is met de (voorwaarden voor de) basisrechten voor zonevreemde constructies, volstaat om een vergunning te weigeren.

4.

4.1

Met betrekking tot het herbouwen van een zonevreemde woning op een gewijzigde plaats bepaalt artikel 4.4.14, §1 VCRO het volgende:

“De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond 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.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³.”

4.2

Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen en de daarbij gevoegde verklarende nota, blijkt dat de verzoekende partij het bouwvolume van de te herbouwen woning bepaalt op 996 m³. Dit bedrag wordt weergegeven zonder enige berekeningswijze.

In haar derde middelonderdeel bekritiseert de verzoekende partij in essentie dat de verwerende partij, in tegenstelling tot het college van burgemeester en schepenen die het cijfer van 996 m³ zonder discussie leek te aanvaarden, ten onrechte heeft geoordeeld dat de aangevraagde nieuwe woning een bruto-bouwvolume zou hebben van 1100,37m³, waardoor het bouwvolume niet beperkt zou zijn tot 1000 m³ en dus niet zou voldoen aan de voorwaarde van artikel 4.4.14 VCRO.

4.3

Het wordt door de partijen niet betwist dat artikel 4.4.14 VCRO een bovengrens bevat wat het maximum te herbouwen bouwvolume betreft, met name 1000 m³:

Artikel 4.1.1,2° VCRO definieert het begrip bouwvolume als volgt:

“bouwvolume: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld”

De term ‘bouwvolume’ verwijst aldus naar het bruto-bouwvolume van een constructie. De wijze waarop dit bruto-bouwvolume moet worden berekend is niet decretaal bepaald.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt de term “*bouwvolume*” verder toegelicht als volgt (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, 1, 85). Hieruit kan worden afgeleid dat dit buitenmaats moet gemeten worden:

“... ”

Bouwvolume

262. De term “*bouwvolume*” verwijst naar het bruto-bouwvolume van een constructie. Het brutobouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak (exclusief open dakoversteken en schouwen), te vertrekken van het maaiveld.

263. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt niet meegerekend op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van de constructie betreft. Als gewone kelder van een woongebouw geldt bvb. een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte ; wanneer ondergrondse ruimtes echter woonfuncties herbergen, dienen deze wél meegerekend te worden, net als bvb. een (deels of geheel) in de grond ingewerkte garage.

264. “Fysisch aansluitende aanhorigheden” (zoals een aangebouwde garage, veranda of berging) worden meegerekend bij de vaststelling van het bruto-bouwvolume. Dat begrip sluit een dubbel criterium in. Enerzijds moeten de betrokken bijgebouwen fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw, hetgeen aparte en losstaande gebouwen uitsluit.

Anderzijds moet het gaan om “aanhorigheden” ; d.w.z. dat de gebouwen dienstig moeten zijn voor de residentiële functie (buitentoilet, hobbyserre, bergplaats, garage, etc.).
...

De verwijzing naar het ‘bruto-bouwvolume’ ter vervanging van de vroegere norm ‘850 m³ nuttige ruimte’ werd ingevoerd door het decreet van 21 november 2003 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1966, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29 januari 2004. In de parlementaire voorbereiding (*Parl. St. VI. Parl.*, 2002-2003, stuk 1800, nr. 3, 8) wordt in dat verband gesteld:

“De maat van 850 m³ nuttige ruimte was ingegeven door de bekommernis om met het binnenvolume van de woningen (de nuttige ruimte) rekening te houden bij het bepalen van de uitbreidingsmogelijkheden ervan. De praktijk wijst echter uit dat regelmatig ontwerpen worden ingediend met 850 m³ nuttige ruimte, terwijl een brutovolume van 1.200 m³ of meer wordt gepland.(...) Creatieve architecten pogen de regeling te omzeilen door op het plan voorzien van vides, verloren ruimtes, lage kelders, enzovoort. Aanvragers die over een oorspronkelijk groter gebouwencomplex beschikken zijn bij herbouwen gehouden om dit terug te brengen tot 1000 m³ bruto(...)”

4.4

De bestreden beslissing overweegt omtrent het bouwvolume:

“...
Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.
Uit de memorie van toelichting bij het decreet invoering VCRO vinden we onder "bouwvolume" het volgende:

262. De term "bouwvolume" verwijst naar het bruto-bouwvolume van een constructie. Het brutobouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld.

Berekening volume:

12,50m (gelijkvloers linker zijgevel) x 9,10 (gelijkvloers breedte achteraan linker volume) x 3,25 (hoogte gelijkvloers 2,85m + hoogte vloer/dak 0,40m) = 369,69m³

11,60m (gelijkvloers rechter zijgevel) x 5,80m (breedte gelijkvloers linker gedeelte) x 2,75 (2,85m + 0,40m) = 218,66m³

10,30m (bouwdiepte verdieping) x 14,90m (breedte verdieping) x 3,30m (hoogte plafond 2,60m + hoogte dak 0,70m) = 506,45m³

Overkragend volumeterras: dikte 0,60m x 1,60m diep x 5,80m breed = 5,57m³

Totaal bruto bouwvolume = 1100,37m³ > 1000m³

Het feit dat er twee woningen worden afgebroken, betekent niet dat men 1 zonevreemde woning van 2000m³ kan bouwen. Dit zou louter impliceren dat er maximaal 2 woningen van maximaal 1000m³ zouden kunnen worden gebouwd.

...

De verzoekende partij meent echter dat de berekening zoals uitgevoerd door verwerende partij foutief zou zijn, en stelt in haar verzoekschrift tot vernietiging volgende eigen berekening in de plaats:

“
...

- *Gelijkvloers links (maaiveld tot onderkant plafond): 304,50 m³*
- *Gelijkvloers rechts (maaiveld tot onderkant plafond): 201,38 m³*
- *Verdieping links en rechts met inbegrip van alle betonplaten: 491,10 m³*
- *Overkraging en betonplaat terras: 9,51 m³*
- *Insprongen aan ramen en deuren in min: -10,16 m³*

Totaal bouwvolume: 996,33 m³

➔ *Het totaal bouwvolume is dus wel degelijk < 1000 m³*

...”

De verschillende uitkomst zou volgens de verzoekende partij te wijten zijn aan het feit dat verwerende partij dubbeltellingen (plafondplaten) zou hebben gehanteerd, alsook ten onrechte isolatielagen, holle ruimten van platte daken en insprongen (aan ramen en deuren) zou hebben meegerekend. Ter ondersteuning van haar standpunt verwijst zij ter zake naar het antwoord op een schriftelijke vraag door de toenmalige minister van (onder meer) ruimtelijke ordening.

4.5

Het komt de Raad niet toe het onderzoek wat de feitenvinding betreft ten gronde over te doen. In tegenstelling tot de verwerende partij, die oordeelt als orgaan van actief bestuur en dus de aanvraag in haar volledigheid beoordeelt, is de Raad in het kader van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid wat de berekening van het bouwvolume betreft, naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De Raad stelt echter vast dat de verzoekende partij weliswaar meent dat haar eigen berekening de enige correcte zou zijn, doch niet afdoende, aan de hand van de motieven in de bestreden beslissing, uiteenzet waarom de berekening van de verwerende partij zou gestoeld zijn op foutieve feitelijke gegevens.

De verzoekende partij laat na om concreet te verduidelijken hoe de vermeende dubbeltellingen, meerekenen van insprongen, enz....een invloed zouden hebben gehad op het door de verwerende partij vastgestelde totale volume van 1100,37 m³. Meer in het bijzonder stelt de Raad vast dat de verwerende partij een gedetailleerde opgave doet van verschillende maten per bouwlaag, terwijl de verzoekende partij daar tegenover slechts één volumecijfer vermeldt per bouwlaag zodat geen controle mogelijk is van wat al dan niet meegenomen werd in de berekening.

Het is de stelplicht van de verzoekende partij om voldoende concreet te verduidelijken waarom de bestreden beslissing op dit punt foutief zou zijn. Bij gebrek aan opgave van de volumes die “in min” zouden moeten worden afgetrokken van het door verwerende partij vastgestelde volume van 1100,37 m³, kan de Raad immers niet, op grond van zijn marginaal toetsingsrecht, besluiten dat

de verwerende partij een verkeerde berekeningswijze zou hebben gehanteerd waardoor het aangevraagde aldus een kleiner volume zou hebben.

Aangezien de verzoekende partij niet voldoende inzichtelijk maakt hoe zij komt aan de opgesomde volumes (geen opgave van de concreet gebruikte afmetingen), dewelke tezamen 996m³ zouden bedragen, is het de Raad niet mogelijk te onderzoeken of de beweemde onregelmatigheden gegrond zouden zijn. In het licht van wat voorafgaat, toont de verzoekende partij niet aan de berekeningswijze van de verwerende partij kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

4.6

Los van voorgaande vaststellingen, stelt de Raad vast dat de verwerende partij zich heeft gebaseerd op en verwijst naar de afmetingen op de bij de aanvraag gevoegde bouwplannen, zodat niet kan worden gesteld dat de verwerende partij onzorgvuldig zou zijn tewerk gegaan en zou zijn uitgegaan van verkeerde feitelijke gegevens.

Bovendien kan het uitgangspunt van de verzoekende partij dat isolatie en holle ruimten en dergelijke meer niet zouden mogen worden meegerekend alleszins niet worden gevolgd. De interpretatie van de toenmalige minister valt niet te rijmen met de duidelijke en niet voor interpretatie vatbare bewoordingen van artikel 4.1.1,2° VCRO en is *contra legem*. In de mate dat de verzoekende partij aldus in haar eigen berekening consequent het volume van de isolatie, holle ruimten,...heeft achterwege gelaten, strookt het door haar berekende volume van 996 m³ alleszins niet met de berekeningswijze van artikel 4.1.1,2° VCRO. Een en ander dient overigens ook te worden genuanceerd in het licht van de replieknota na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nu zij daarin van nog een ander volume gewag lijkt te maken, namelijk 1041 m³. Een verdere verduidelijking van het door de verzoekende partij vooropgestelde bouwvolume van 996m³ is overigens evenmin terug te vinden in het (door de architect opgestelde) aanvraagdossier waar geen enkele berekeningswijze van het bouwvolume werd opgenomen.

De bedenking van de verzoekende partij dat de verwerende partij niet bevoegd zou zijn om de bouwplannen te interpreteren, kan ook geenszins worden gevolgd. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij immers de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. Hoewel de aanvrager in principe soeverein het voorwerp van de door hem ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bepaalt, moet de verwerende partij een eigen beoordeling maken van de aanvraag en kan zij zo nodig de aanvraag herkwalficeren indien zij van oordeel is dat het werkelijk voorwerp van de aanvraag verschilt van het in de aanvraag uitgedrukte voorwerp. Zij kan dit uitgedrukte voorwerp logischerwijs toetsen aan de ingediende plannen, waarbij het haar vrij staat een berekening opnieuw te maken. Dit principe houdt tevens in dat de verwerende partij haar onderzoeks- en motiveringsplicht niet kan en mag beperken omwille van een eventuele tekortkoming in de eerdere beoordeling van het college van burgemeester en schepenen.

De verwerende partij kon in het licht van het voorgaande de berekening van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de hare maken. Uit de bestreden beslissing blijkt waarom de verwerende partij tot een ander bouwvolume komt dan de architect en het college van burgemeester en schepenen. Zij geeft immers haar gedetailleerde berekening weer en verduidelijkt, met verwijzing naar de parlementaire voorbereiding, hoe zij het begrip bouwvolume heeft geïnterpreteerd.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

5.

Vanaf het ogenblik dat een zonevreemde aanvraag niet voldoet aan een van de voorgeschreven decretale voorwaarden die op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd, is de vergunningverlenende overheid verplicht de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat de kritiek, zoals geformuleerd in het eerste en tweede middelonderdeel, een kritiek betreft op overtollige motieven, wat zonder invloed is op het afdoende karakter van het weigeringsmotief dat het aangevraagde groter is dan 1000 m³ en dus niet voldoet aan de voorwaarde zoals geformuleerd in artikel 4.4.14, §1, 2^{de} lid VCRO.

De kritiek van de verzoekende partij op de andere motieven, kan dus, ongeacht de eventuele gegrondheid ervan, niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Kritiek op overtollige motieven kan immers niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO en van artikel 4.4.11 en 4.4.14, §1, 3° VCRO, alsook van artikel 4.7.23, §1 VCRO en van de artikelen 1 en 2 van de Motiveringswet en van het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en van het gebrek aan feitelijke en juridische grondslag.

Zij is van oordeel dat de verwerende partij ten onrechte beslist heeft dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.4.14, §1, 3° VCRO omdat de gewijzigde inplanting zeer ver gelegen zou zijn van de voorliggende weg waardoor er tot bijna 50m diep agrarisch gebied wordt aangesneden.

De verzoekende partij is van oordeel dat er niet in alle redelijkheid kan beweerd worden dat de inplantingswijze zich niet zou richten op de omgevende bebouwing aangezien ze voorzien is op exact dezelfde rooilijn als de beide aanpalende nieuwbouwwoningen. Zij stelt dit reeds verduidelijkt te hebben aan de hand van een inplantingsplan in haar replieknota, maar de verwerende partij heeft hier geen rekening mee gehouden. De verwerende partij heeft aldus zonder deugdelijke motivering geoordeeld dat niet zou voldaan zijn aan de voorwaarde van artikel 4.4.14, §1, 3° VCRO.

Zij stelt eveneens dat de verwerende partij ten onrechte, en zonder rekening te houden met haar argumentatie, oordeelt dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Zij argumenteert vooreerst dat de gegeven motivering dermate vaag is dat zij in eender welke weigeringsbeslissing kan worden aangewend. Verder meent zij dat de omgeving gekenmerkt wordt door moderne stijlen zodat de overweging dat *“de woning een modern uiterlijk heeft, wat niet zou passen in een landelijke omgeving”*, niet draagkrachtig is. Het feit dat iets niet gebruikelijk is in agrarisch gebied is volgens de verzoekende partij niet relevant aangezien dit een planologische toets betreft.

De motivering in de bestreden beslissing voldoet volgens de verzoekende partij dan ook niet aan de vereisten van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet.

De verzoekende partij benadrukt nogmaals dat de diepe inplanting strookt met de omliggende bebouwing en dat deze werd ingegeven door het behoud van een servitutedeweg, wat zij opwierp in haar replieknota en had moeten in overweging worden genomen door verwerende partij.

Tot slot merkt de verzoekende partij op dat de bewering van de verwerende partij dat er “te veel verharding” zou zijn, op geen enkele wijze wordt verduidelijkt en dat dit geenszins kan worden begrepen, aangezien uit de plannen blijkt dat de oprit een aarden weg betreft en er op de aanpalende percelen grotere oppervlaktes verharding worden voorzien. Dit wijst volgens de verzoekende partij op onvoldoende feitelijke kennis. Bovendien zijn de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw/ de gebouwen niet vergunningsplichtig op grond van het Vrijstellingsbesluit, waardoor dit geen voorwerp kan uitmaken van de vergunningsaanvraag en *a fortiori* niet van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing ontbeert aldus eveneens de rechte vereiste juridische grondslag.

De motivering inzake de verharding is ook tegenstrijdig, gelet op het feit dat er enerzijds gesteld wordt dat er teveel verharding zou zijn, maar anderzijds dat er voldaan is aan de Hemelwaterverordening.

2.

De tussenkomenende partij antwoordt dat de verwerende partij afdoende gemotiveerd heeft waarom niet aan de derde voorwaarde van artikel 4.4.14 VCRO werd voldaan. Bovendien wordt de aanvraag niet geweigerd omwille van het niet voldoen aan deze voorwaarde.

De tussenkomenende partij wijst op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad en stelt dat de verzoekende partij er niet in slaagt om aan te tonen dat de bestreden beslissing op kennelijk onredelijke motieven berust inzake de goede ruimtelijke ordening. Dat verzoekende partij zich niet met betreffende beoordeling kan akkoord verklaren, brengt geenszins de onwettigheid van de bestreden beslissing met zich mee.

Zij merkt nog op dat verzoekende partij het motief van de verwerende partij dat de inplanting niet te wijten kan zijn aan de voorliggende erfdiensbaarheid, niet weerlegt.

Tot slot haalt zij aan dat de verwijzing van de verzoekende partij naar de verharding op het links aanpalende perceel niet opgaat, gezien dit een zone-eigen landbouwbedrijf betreft.

Beoordeling door de Raad

1.

De motivering dat het aangevraagde niet voldoet aan de voorwaarde zoals geformuleerd in artikel 4.4.14, §1, 2e lid VCRO (legaliteitsbelemmering – tweede weigeringsmotief van de bestreden beslissing) volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de toepassing van artikel 4.4.14, §1, 3° VCRO (inzake het derde en vierde weigeringsmotief van de bestreden beslissing) zijn in het licht van de bespreking van het eerste middel overtuigend.

De kritiek van de verzoekende partij op die overwegingen, is kritiek op overtuigende overwegingen die niet tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden.

2.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente AARTSELAAR is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 april 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS