

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0289
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0744-A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement OMGEVING vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 april 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele van 22 november 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de heer Guy DE BOCK en mevrouw Carine RAES (hierna: de aanvragers) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het herbouwen van een zonevreemde woning en stallen met uitsluiting van de buitenpiste op de percelen gelegen te 9860 Oosterzele, Bavegemstraat 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1040E, 1037A en 1036A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

Advocaat Paul AERTS voert het woord voor de verzoekende partij.
Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

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 aanvragers dienen op 31 augustus 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het herbouwen van een zonevreemde woning en stallen + aanleggen van een buitenpiste en mestvaalt” op de percelen gelegen te 9860 Oosterzele, Bavegemstraat 57.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 september 2016 tot 12 oktober 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling adviseert op 16 september 2016 ongunstig voor de gevraagde buitenpiste.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 22 november 2016 een stedenbouwkundige vergunning. De gevraagde buitenpiste wordt uit de vergunning gesloten.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 5 januari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 februari 2017 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

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 slopen, herbouwen op een gewijzigde plaats en het uitbreiden van een woning, en het herbouwen van een stalling, niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

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

Art. 4.4.10. van de VCRO bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende:

...

De aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden. De bestaande bebouwing is immers geenszins verkrot en wordt als vergund of vergund geacht beschouwd. Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

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

a) Wat de woning betreft:

Artikel 4.4.14.:

...

Artikel 4.4.15:

...

Voor de woning volgt uit de beschrijvende nota van de architect dat het volume van de herbouwde woning 995,48m³ bedraagt, zijnde een ontworpen bouwvolume beperkt tot minder dan 1000m³.

Aanvrager stelt verder dat de nieuw ontworpen woning huisvesting biedt aan één gezin, waarbij de enige dochter zelfstandig wenst te wonen. Uit de bouwplannen blijkt evenwel dat twee volledig evenwaardige woonentiteiten worden gecreëerd, die volledig onafhankelijk kunnen functioneren. Zowel op de gelijkvloerse verdieping als eerste verdieping zijn aanwezig: een keuken, living, eetruimte, badkamer, berging, slaapkamer, terras. De woonentiteit op verdieping kan los van de gelijkvloerse woonentiteit worden betreden. Het gegeven dat de dochter van aanvrager op de verdieping zal wonen, doet hierbij niet terzake, evenmin als het feit dat slechts één elektriciteits- en watermeter aanwezig is. De woonentiteit op verdieping functioneert als een zelfstandige entiteit. Er dient geconcludeerd dat het aantal woongelegenheden toeneemt. De aanvraag is op dit punt bijgevolg in strijd met de uitzonderingsbepalingen.

Verder dient onderzocht of het herbouwen van de woning op een gewijzigde plaats te verantwoorden is, waarbij het streven naar ruimtelijke kwaliteit primeert. De nieuwbouw woning wordt hierbij ingeplant op minimum 10m van de voorliggende rooilijn. De bestaande woning bevindt zich momenteel op de grens met het openbaar domein.

Vaststaand feit is dat de bestaande woning niet getroffen is door de rooilijn en zich niet bevindt in een zone voor achteruitbouw.

Een gewijzigde inplanting kan enkel aanvaard worden indien dit door de aanvrager wordt gemotiveerd vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening. Aanvrager brengt ter motivatie van de gewijzigde inplanting volgende elementen aan:

- de verplaatsing is ingegeven vanuit een betere terreinbezetting omwille van het feit dat de bestaande woning zich onmiddellijk tegen de straat bevindt, het is beter een voldoende ruime voortuin te voorzien.*
- de voorgestelde inplanting vindt aansluiting bij de rechts aanpalende woningen, waarbij de voorbouwlijn werd doorgetrokken.*

Een inplanting op dezelfde voorbouwlijn als de aanpalende woningen kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden aanvaard. De nieuwe voorgevellijn richt zich hiermee op de omgevende bebouwing. Aanvrager geeft evenwel geen enkele motivering waarom de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing met meer dan 13m naar rechts wordt opgeschoven en hoe dit de goede ruimtelijke ordening van de omgeving of terreinbezetting ten goede komt. Het is perfect mogelijk om de bestaande gebouwen te herbouwen op dezelfde plaats, enkel met opschuiven van de voorbouwlijn. Op dit punt is de aanvraag in strijd met de in artikel 4.4.14. VCRO gestelde voorwaarden.

b) Wat de stallen betreft:

Art. 4.4.18.

...

Aanvrager motiveert niet waarom de door hem voorgestelde inplanting van de nieuwe berging en stal een betere plaatselijke aanleg oplevert. Bovendien is niet voldaan aan de tweede vereiste van voormeld artikel 4.4.18. Immers de herbouwde constructie wordt niet op dezelfde voorbouwlijn als de aanpalende bebouwing ingeplant en de nieuwe toestand levert evenmin een betere plaatselijke aanleg op noch richt het zich op de omgevende bebouwing (zie onder goede ruimtelijke ordening).

Het herbouwen van de stallen op een gewijzigde plaats komt dan ook niet voor vergunning in aanmerking.

...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

Subsidiar dient vastgesteld dat de ontworpen gebouwenconfiguratie aanleiding geeft tot een te diepe insnijding in het agrarisch gebied. De totale bouwdiepte van de woning met stallingen bedraagt meer dan 50m (inclusief mestvaalt) hetgeen niet te verzoenen valt met het principe van compact en duurzaam bouwen. Nergens in de onmiddellijke omgeving komt bebouwing op dergelijke diepte voor (met uitzondering van Bavegemstraat nr. 51, maar deze bebouwing maakt deel uit van de bebouwing rond het kruispunt met de Veldstraat en is aldus minder geïsoleerd gelegen).

Het ruimtebeslag van het geheel zal door de voorziene inplanting toenemen, wat niet wenselijk is in een dergelijke zonevreemde constellatie. Compact aan de straat bouwen is te verkiezen boven het verder uitsmeren van de bebouwing en het erf naar achteren toe.

...”

Na de hoorzitting van 7 maart 2017 verwerpt de verwerende partij het administratief beroep op 20 april 2017 en verleent een stedenbouwkundige vergunning met uitsluiting van de buitenpiste en onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de woning nooit afgesplitst kan worden, noch afzonderlijk verkocht mag worden. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

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 slopen, herbouwen op een gewijzigde plaats en het uitbreiden van een woning, en het herbouwen van een stalling, niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

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

Art. 4.4.10. van de VCRO bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende:

...

De aanvraag voldoet aan de in voormeld artikel 4.4.10. gestelde voorwaarden. De bestaande bebouwing is immers geenszins verkrot en wordt als vergund of vergund geacht beschouwd. 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 afwijkingsmogelijkheden opgenomen:

a) Wat de woning betreft:

...

Voor de woning volgt uit de beschrijvende nota van de architect dat het volume van de herbouwde woning 995,48m³ bedraagt, zijnde een ontworpen bouwvolume beperkt tot minder dan 1000m³.

Aanvrager stelt verder dat de nieuw ontworpen woning huisvesting biedt aan één gezin, waarbij de enige dochter zelfstandig wenst te wonen.

Volgens de PSA "leent" de te herbouwen woning zich tot een bijkomende woonentiteit. De bovenverdieping zou zelfstandig benut kunnen worden, zodat sprake is van een ontoelaatbare vermeerdering van het aantal wooneenheden.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden : de bovenverdieping is bestemd tot huisvesting van de enige dochter van de vergunningaanvragers-ouders die op het perceel actueel reeds woont. Omdat de ouders en hun dochter als één gezin bij elkaar willen wonen, werd toegang tot de bovenverdieping expliciet gekozen via het private deel van de benedenverdieping met één gezamenlijke voordeur op gelijkvloers. Het toilet op het gelijkvloers is bvb. enkel toegankelijk via de gezamenlijke inkom. In eenzelfde zin voorziet de aanvraag ook in één teller voor de nutsvoorzieningen.

De bovenverdieping is niet "afsplitsbaar" t.o.v. de benedenverdieping: in dat geval zou extern een traptoegang naar boven moeten voorzien worden. Het is de uitdrukkelijke bedoeling dat de ouders met hun dochter als één gezin onder één dak wonen. Van een wijziging (vermeerdering) van het aantal wooneenheden is geen sprake. De woning krijgt een gemeenschappelijke inkom en gezamenlijke meters, ook dit wijst op 1 woning.

De herbouw op een gewijzigde plaats van de zonevrije woning is volgens de PSA aanvaardbaar op dezelfde voorbouwlijn als de (rechts) aanpalende woningen. De woning richt zich daarmee qua nieuwe voorgevellijn op de omgevende bebouwing.

Anders dan de PSA oordeelt, is ook het geval voor de méér naar rechts opgeschoven inplanting van de woning t.o.v. de bestaande te slopen toestand. Het is weliswaar ook mogelijk om te herbouwen op dezelfde plaats met achteruitgeschoven voorgevellijn, maar de aanvraag voorziet doelbewust een relatieve opschuiving naar rechts i.f.v. de rechts gelegen wooncluster.

Door de te herbouwen woning wat naar rechts te doen opschuiven – zeer relatief: de PSA stelt 13m opschuiving op een straatbreedte van 55,60m – wordt aangesloten op de wooncluster rechts van het bouwperceel, met toch nog een voldoende brede rechter bouwvrije zijstrook richting losweg.

De vergunningaanvragers hadden de bestaande inplanting of méér naar links kunnen herbouwen, maar het open gebied t.o.v. de verderaf gelegen linker bebouwing zou op die wijze ruimtelijk grotere weerslag op de open ruimte genereren.

De vaststelling dat de herbouw ruimtelijk beter aansluit op de rechts gelegen wooncluster door middel van een kleine (13,00m) opschuiving naar rechts t.o.v. de te slopen toestand, komt tegemoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.14. § 1, 2° c) en 3° b) : de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening (2° c) en de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing (3° b)

De te herbouwen woning op een gewijzigde plaats is voor vergunning vatbaar onder de voorwaarden in artikel 4.4.14. VCRO.

b) Wat de stallen betreft:

...

Volgens de PSA levert de gewijzigde inplantingsplaats van de stalling geen betere plaatselijke aanleg op en richt de stal zich evenmin naar de voorbouwlijn van de rechts gelegen bebouwing (artikel 4.4.18. § 1, 1° c) en 2° b)).

Dit standpunt wordt niet bijgetreden. De keuze tot inplanting van de stal achteraan de woning staat in functie van een ruimtelijk beter aansluitende bebouwing richting rechts gelegen wooncluster met groencluster in de diepte t.o.v. de achterliggende open ruimte.

Eerder dan het bestaande kenmerkende langgerekte woonlint in het agrarisch gebied te bestendigen, wordt de stal ingeplant aansluitend aan de linker grens van de wooncluster. De bouwdiepte van de stal sluit onmiddellijk aan op de groencluster (hoogstammen) tot tegenaan de losweg (= rechter grens van het bouwperceel).

Op die manier wordt de bestaande cluster – bebouwing én hoogstammen – ook visueel versterkt i.p.v. het woonlintkarakter in de breedte te versterken. De bestaande cluster is ruimtelijk zeer goed visueel vaststelbaar, ook in de diepte t.o.v. de Bavegemstraat en vrijwaart het achterliggend open landschap integraal.

Aanduiding bouwperceel met iets naar rechts opgeschoven inplanting woning en daarachter aansluitende stal ten opzichte van bestaande wooncluster en groencluster rechts van het bouwperceel.

Aanduiding bouwperceel met iets naar rechts opgeschoven inplanting woning en daarachter aansluitende stal ten opzichte van bestaande wooncluster en groencluster rechts van het bouwperceel.

N.a.v. het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend. De rechterbuur is akkoord met de herbouw van de woning en stal. De vaststelling dat op de rechtergrens van het bouwperceel een losweg ligt, is hieraan niet vreemd.

...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het voorliggend ontwerp kadert binnen de plaatselijk gangbare aanleg, en zal deze niet verstoren.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 4.4.14 en 4.4.15 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten.

Het voorwerp van de aanvraag is derhalve principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan en is dan ook in principe niet vatbaar voor een vergunning.

De stedenbouwkundige vergunning wordt in het bestreden besluit evenwel verleend op grond van de afwijkingsregeling voorzien in de VCRO.

3. Art. 4.4.14. § 1 VCRO bepaalt:

...

Art. 4.4.15. VCRO bepaalt:

...

4. *De bestaande woning heeft een volume van 544 m³ en wordt uitgebreid tot 995,48 m³. De nieuwe woning omvat twee bouwlagen met plat dak.*

Volgens de nota wordt een ééngezinswoning beoogd, maar uit de plannen blijkt dat een nieuwe woning twee afzonderlijke woongelegenheden omvat. Zowel op de gelijkvloerse verdieping als eerste verdieping zijn aanwezig: een keuken, living, eetruimte, badkamer, berging, slaapkamer, terrassen. De woonentiteit op de verdieping kan los van de gelijkvloerse woonentiteit worden betreden. De woonentiteit op de verdieping functioneert derhalve als een zelfstandige entiteit. Het gegeven dat het de dochter van de aanvrager is die op de eerste verdieping zal wonen doet hieraan geen afbreuk, evenmin het feit dat slechts één elektriciteits- en watermeter aanwezig is.

Overeenkomstig de bepaling van art. 4.4.14. en 4.4.15. VCRO is een herbouwen van een bestaande woning en een uitbreiding tot ten hoogste 1000 m³ slechts mogelijk op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De overweging in het bestreden besluit dat de bovenverdieping “niet afsplitsbaar (is) t.o.v. benedenverdieping” doet hieraan geen afbreuk. Nergens wordt bepaald dat de beperking van het aantal woongelegenheden tot het bestaande aantal betrekking moet hebben op twee onderscheiden gebouwen. De voorwaarde in art. 4.4.14. en 4.4.15. VCRO tot de beperking van het aantal woongelegenheden tot het bestaande aantal geldt uiteraard eveneens voor de nieuw ontworpen woning.

5. *Bovendien wordt evenmin voldaan aan de andere voorwaarden, vermeld in art. 4.4.14. en 4.4.15. VCRO.*

De bestaande woning wordt niet getroffen door de rooilijn en bevindt zich niet in een zone voor achteruitbouw.

Naast de voorbouwlijn, wordt nergens verantwoordt waarom de nieuwbouw t.o.v. de bestaande bebouwing met meer dan 13 m naar rechts wordt opgeschoven en hoe dit de goede ruimtelijke ordening van de omgeving of terreinbezetting ten goede komt.

*Zoals aangegeven in het verslag van de PSA is het perfect mogelijk om de bestaande gebouwen te herbouwen op dezelfde plaats, enkel met het opschuiven van de voorbouwlijn.
...*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag aan deze voormelde voorwaarden werd getoetst en dat er een overeenstemming met deze afwijkingsbepalingen kon worden vastgesteld.

De verplaatsing van de woning en stalling volgt duidelijk uit redenen van een goede ruimtelijke ordening (4.4.14, §1, 2°, c VCRO) en de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen (4.4.14, §1, 3°, b VCRO). Zoals reeds aangetoond bij het verweer tegen het eerste middel zorgt de inplanting van de stal achteraan de woning juist voor een ruimtelijk beter aansluitende bebouwing richting de rechtsgelegen wooncluster en de aanwezige groencluster in de diepte t.o.v. de achterliggende open ruimte.

In tegenstelling tot wat de verzoekster meent, blijft het aantal woongelegenheden eveneens ongewijzigd (4.4.14, §1, 1° VCRO). Verschillende elementen uit de aanvraag wijzen onmiskenbaar in die richting en hebben de deputatie in alle redelijkheid tot deze conclusie geleid. Zo is de toegang tot de vermeende ‘zelfstandige’ bovenverdieping uitsluitend mogelijk via het private deel van de benedenverdieping en via één enkele gezamenlijke voordeur op gelijkvloers. Ook is er maar één toilet op het gelijkvloers dat ook enkel toegankelijk via de gezamenlijke inkom. Verder is er ook slechts één gezamenlijke teller voor de nutsvoorzieningen. Er kan dan ook in alle redelijkheid niet worden vermoed dat de aanvraag twee zelfstandige woongelegenheden zou bevatten. De verwevenheid van de voormelde elementen leidt ertoe dat de bovenverdieping niet “afsplitsbaar” is t.o.v. de benedenverdieping en dat er dus geen sprake kan zijn van zelfstandige woongelegenheden of van een wijziging (vermeerdering) van het aantal

woongelegenheden.

... ”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de toegang tot de ‘zelfstandige bovenverdieping’ uitsluitend mogelijk is via het private deel van de benedenverdieping en via één enkele gezamenlijke voordeur op het gelijkvloers. Verder wordt verwezen naar het feit dat er slechts één toilet op het gelijkvloers zou zijn alsook één gezamenlijke teller voor de nutsvoorzieningen.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat deze overwegingen strijden met de analyse van de PSA dat de woonentiteit op de verdieping wel degelijk los van de gelijkvloerse woonentiteit kan worden betreden.

Voor het overige doen de overwegingen van verwerende partij geen afbreuk aan de vaststelling van de PSA dat de twee woonentiteiten op basis van het plan wel degelijk volledig onafhankelijk kunnen functioneren. Het tegendeel wordt door verwerende partij niet aangetoond.

De vergunningverlenende overheid dient zich voor de beoordeling van het aanvraagdossier te steunen op de plannen en mag zich niet (louter) laten (mis)leiden door de omschrijving die eraan wordt gegeven door de aanvrager. De vergunningverlenende overheid dient dit bovendien des te meer zorgvuldig te doen, nu het een aanvraag betreft ter realisatie van zonevreemde constructies die principieel strijden met de toepasselijke agrarische bestemmingsvoorschriften.

...

Zoals aangegeven in het verslag van de PSA is het perfect mogelijk om de bestaande gebouwen te herbouwen op dezelfde plaats, enkel met het opschuiven van de voorbouwlijn.

Verwerende partij verwijst in haar antwoordnota naar haar verweer op het eerste middel en voegt eraan toe dat de aanvraag (formeel) voldoet aan de toepassingsvoorwaarden.

Dit is uiteraard niet correct.

Het is niet omdat de bestreden beslissing aangeeft dat wordt voldaan aan de voorwaarden van art. 4.4.14. § 1 VCRO dat dit ook effectief het geval is.

Volgens de toepasselijke artikelonderdelen van art. 4.4.14. § 1 VCRO moet door de aanvrager uitdrukkelijk worden gemotiveerd dat de verplaatsing van de bebouwing de ruimtelijke ordening ten goede komt vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.

Bovendien moet in de bestreden beslissing (op redelijke en afdoende wijze) worden gemotiveerd dat de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg oplevert, en zich tevens richt op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Dienaangaande moet (samen met de PSA) worden vastgesteld dat de aanvrager de uitdrukkelijk vereiste motivering niet (op afdoende wijze) levert, noch dat in de bestreden beslissing effectief tot een betere plaatselijke ordening kan worden besloten. Minstens kan

niet ernstig worden beweerd dat de nieuwe inplanting met atypische terreinbezetting en ongeziene bouwdiepte plaatselijk courant is.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het tweede middel onder meer aan dat de bestreden beslissing in strijd is met de artikelen 4.4.14, §1 en 4.4.15 VCRO. Ze stelt dat uit de plannen blijkt dat het aangevraagde twee afzonderlijke woongelegenheden omvat.

2.

De aanvraag beoogt het herbouwen op een gewijzigde plaats en uitbreiden van een in agrarisch gebied gelegen bestaande zonevrije woning en bestaande stallen en het aanleggen van een buitenpiste en mestvaalt.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde zonevrij is gelegen en getoetst kan worden aan de basisrechten voor zonevrije constructies. Afdeling 2. "Basisrechten voor zonevrije constructies" van Hoofdstuk IV "Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften" (titel IV "Vergunningenbeleid") van de VCRO betreft de regeling om af te wijken van de "vigerende bestemmingsvoorschriften" bij vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte zonevrije constructies.

De regeling voor zonevrije constructies betreft een afwijkende regeling en moet derhalve strikt geïnterpreteerd worden.

3.

Artikel 4.4.14 VCRO bepaalt onder meer dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor het herbouwen van een bestaande zonevrije woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde, onder meer, dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Deze voorwaarde wordt eveneens bepaald in artikel 4.4.15 VCRO. Volgens die bepaling is het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning vergunbaar voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt in zijn verslag van 14 februari 2017 tot de conclusie dat het aantal woongelegenheden toeneemt en dat de aanvraag op dit punt in strijd is met de in het vorig randnummer vermelde bepalingen. In het verslag wordt gesteld dat uit de bouwplannen blijkt dat twee volledig evenwaardige woonentiteiten gecreëerd worden die volledig onafhankelijk kunnen functioneren, dat immers zowel op de gelijkvloerse als op de eerste verdieping een keuken, living, eetruimte, badkamer, berging, slaapkamer en terras aanwezig zijn, dat de woonentiteit op de verdieping los van de gelijkvloerse woonentiteit betreden kan worden en dat het gegeven dat de dochter van de aanvragers op de verdieping zal wonen, niet ter zake doet, evenmin als het feit dat er slechts één elektriciteits- en watermeter aanwezig is.

De verwerende partij komt tot een andersluidende conclusie op grond van de stelling dat de bovenverdieping bestemd is tot huisvesting van de enige dochter van de aanvragers die thans reeds op het perceel woont, dat de toegang tot de bovenverdieping genomen wordt "via het private deel van de benedenverdieping met één gezamenlijke voordeur op het gelijkvloers", dat het toilet

op het gelijkvloers bijvoorbeeld enkel toegankelijk is via de gezamenlijke inkom en dat de aanvraag ook voorziet in één teller voor de nutsvoorzieningen. Verder overweegt de verwerende partij dat de bovenverdieping niet afsplitsbaar is van de benedenverdieping en dat daarvoor aan de buitenzijde een traptoegang voorzien zou moeten worden. De conclusie van de verwerende partij is dat het de bedoeling van de aanvragers is met hun dochter als één gezin onder één dak te wonen en dat er van een wijziging of vermeerdering van het aantal woongelegenheden geen sprake is.

De bestreden beslissing legt ook als voorwaarde op dat “de woning” nooit afgesplitst kan worden, noch afzonderlijk verkocht mag worden. De verwerende partij bedoelt daar klaarblijkelijk de woongelegenheden mee die in de aanvraag voorzien wordt op de eerste verdieping.

Uit de eigen overwegingen van de verwerende partij, en overigens ook uit de opgelegde voorwaarde, blijkt dat het aangevraagde naast een woongelegenheden op de gelijkvloerse verdieping tevens voorziet in een woongelegenheden voor de dochter van de aanvragers op de eerste verdieping. Dit gegeven wordt bovendien bevestigd in de bouwplannen. Zowel het gelijkvloers als de eerste verdieping zijn voorzien van een keuken, leefruimte, slaapkamer en badkamer. Het is duidelijk dat de verdieping bedoeld is als een afzonderlijke woongelegenheden, hetgeen de verwerende partij overigens erkent in de bestreden beslissing door deze verdieping te beschouwen als de woonruimte voor de dochter van de aanvragers. Het gegeven dat een familielid van de aanvragers de woongelegenheden op de verdieping zal betrekken kan niet tot de conclusie leiden dat er niet voorzien is in twee woongelegenheden, evenmin als het gegeven dat niet voorzien is in een afzonderlijke teller voor de nutsvoorzieningen. Het al dan niet fysisch afsplitsbaar of afzonderlijk verkoopbaar zijn van de verdieping is, in het licht van de voorgaande vaststellingen, niet relevant. De voorwaarde die de verwerende partij oplegt in de bestreden beslissing kan derhalve niet verhelpen aan het feit dat er, in strijd met de artikelen 4.4.14 en 4.4.15 VCRO, in de bestreden beslissing een vergunning wordt verleend voor het uitbreiden en herbouwen op een gewijzigde plaats van een zonevreemde woning zonder dat aan de voorwaarde is voldaan dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. RECHTSPLEGINGSVERGOEDING

In toepassing van artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad op verzoek van een partij een rechtsplegingsvergoeding toekennen die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

De verzoekende partij verzoekt een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen van 700 euro. De verwerende partij heeft hieromtrent geen verweer gevoerd.

Gelet op de onder titel V gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 april 2017, waarbij aan de heer Guy DE BOCK en mevrouw Carine RAES een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het herbouwen van een zonevreemde woning en stallen met uitsluiting van de buitenpiste op de percelen gelegen te 9860 Oosterzele, Bavegemstraat 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1040E, 1037A en 1036A.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
4. Er zijn geen kosten voor het instellen van het beroep, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 november 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ