

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0361 van 13 mei 2014
in de zaak 1011/0269/A/8/0236

In zake:

1. de **gemeente Herselt**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente Herselt**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Joris GEENS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ciska SERVAIS
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een brief van 17 november 2010 strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 9 september 2010. Het bewijs van de aangetekende zending werd bijgebracht met een brief van 29 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt van 21 juni 2010 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande woning en het oprichten van een nieuwe woning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de tweede kamer was toegewezen werd bij beschikking van 27 januari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEENS die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Caroline DE MULDER die loco Ciska SERVAIS verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 18 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en het beroep tot tussenkomst ontvankelijk verklaard.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het beroep tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 8 maart 2010 wordt door de verzoekende partij een dossier ingediend strekkende tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een bestaande woning en het oprichten van een nieuwe woning op een terrein met als adres [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED].

Er werd door de gemeente een ontvangstbewijs afgeleverd en op 8 maart 2010 werd vastgesteld dat het dossier volledig was.

Op het perceel bevindt zich een bestaande constructie die door middel van huidige aanvraag zou gesloopt worden. Deze constructie dateert van 1932 en heeft de volgende afmetingen: een voorgevelbreedte van 16,50 m en een diepte van 5,82m, met enkele aanbouwstukjes. De totale oppervlakte 144,74 m² en het volume bedraagt 389,64 m³. De gevelmaterialen bestaan uit rode baksteen en de dakbedekking in rode pannen. De nokhoogte bedraagt 5,15 m en de kroonlijst hoogte 8,81 m.

Het betrokken perceel is gelegen in agrarisch gebied overeenkomstig het gewestplan Herentals-Mol.

Het perceel is 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.

Het betrokken perceel is tevens gelegen in een vogelrichtlijngebied en in een habitatrichtlijngebied.

Voor het perceel was eerder op 2 juni 2008 een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geweigerd.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 2 april 2010 tot 2 mei 2010. Eén bezwaarschrift werd op 30 april 2010 ingediend. Daarin werd aangevoerd (1) het verkrot zijn van de betrokken woning, (2) de niet ligging aan een voldoende uitgeruste weg te midden in de natuur, en (3) het niet voorhanden zijn van nutsvoorzieningen en de onmogelijkheid om deze voorzieningen in de toekomst te plaatsen daar de onverharde weg niet grenst aan openbaar domein.

Het Departement Landbouw en Visserij – Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van de Vlaamse Overheid heeft ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag en dit op 22 april 2010, omwille van de slechte staat van het gebouw, de inplanting op 70m van de openbare weg, het gebrek aan zekerheid dat de bouwtechnische ingrepen aan het gebouw sedert 2007 wel vergund waren, het architecturaal karakter van het aangevraagde, met twee verdiepingen, geen enkele overeenkomst had met de bestaande bouwval, en de op het plan aangeduide zandweg in feite een met gras begroeid karspoor is dat in wezen deel uitmaakt van het naastliggende weideperceel, maar waarop een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd is.

Op 29 april 2010 formuleerde het Agentschap Natuur en Bos zijn advies waarin onder meer wordt opgemerkt dat uit terreincontrole gebleken is dat van de bestaande woning de zolderverdieping gedeeltelijk is ingestort, de buitenmuren bol staan met verpulverde baksteen en voegen, dat een binnenmuur nog bestaande uit leem volledig is vergaan en nog gesteund wordt door een bakstenen muur die ertegen is gebouwd, en dat ook de bijgebouwen worden gestut.

Het departement Ruimte en Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen bracht op 15 juni 2010 een ongunstig advies uit. In het advies wordt gesteld dat het gevraagde aanvaardbaar is wat betreft functionele inpasbaarheid, impact op mobiliteit, ruimtegebruik en bouwdichtheid. Het is evenwel niet aanvaardbaar wat betreft de schaal: hoewel het project binnen de grens van 1.000 m³ blijft, is het volume meer dan tweemaal zo groot dan het bestaande gebouw, met een nokhoogte van 7,60 m. Door zijn grotere hoogte zal het gebouw prominenter aanwezig zijn in het open landschap wat niet wenselijk is. Ook wat betreft de visueel-vormelijke elementen is het project niet aanvaardbaar. Niets in de woning refereert nog naar het bestaand gebouwtje. De bestaande typische langgevelhoeve (enkel gelijkvloers) in rode baksteen wordt vervangen door een hogere

woning met verdieping, uitgevoerd in stobalen, afgewerkt met witte traskalk en vakwerk. Het architecturaal karakter wordt niet behouden.

In de zitting van 21 juni 2010 treedt het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Herselt de beoordeling van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij. Het college treedt ook twee bezwaren en het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij uitdrukkelijk bij, en weigert het de vergunning.

Deze weigering wordt betekend op 22 juni 2010 en aangevochten bij de verwerende partij.

De verwerende partij verleent in beroep, op andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de stedenbouwkundige vergunning op 9 september 2010. Ze motiveert haar beslissing als volgt:

“...

9. Verenigbaarheid met de goed ruimtelijke ordening

1. Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische gebouwen. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan aangezien de aanvraag geen betrekking heeft op een volwaardig agrarisch bedrijf maar het een residentiële woning betreft.

2. De aanvraag betreft het afbreken van een bestaande woning en het herbouwen van een nieuwe woning, gelegen in agrarisch gebied.

Afdeling 2 “Basisrechten voor zonevreemde constructies” van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is van toepassing op de aanvraag.

Artikel 4.4.10.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bepaalt, dat deze afdeling van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet vekrotte zonevreemde constructies.

- *De woning werd opgericht in 1932 en is bijgevolg hoofdzakelijk vergund*
- *Op basis van de foto's kan vastgesteld worden dat de woning niet verkrot is: de woning voldoet aan de elementaire eisen inzake stabiliteit. Aan het dak van de woning werden in het verleden onderhoudswerken uitgevoerd die niet vergunningsplichtig waren.*

De afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling merkt op, dat de stabiliteitstechnische kenmerken van de bouwval zeer slecht zijn. Aangezien in 2007 reeds geoordeeld werd dat de woning niet verkrot is (zie weigering d.d. 21.06.2010), dient in navolging van artikel 4.4.10.§1 dit standpunt gehandhaafd te worden. Voormeld artikel bepaalt immers, dat het voldoen aan de voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Art.4.4.13.§1. bepaalt met betrekking tot het herbouwen op dezelfde plaats, 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 zonevrije woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van herbouwen op dezelfde plaats, indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

Verder bepaalt artikel 4.4.15 dat het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

- *Het bestaande gebouw heeft een volume van 389,64m³. Volgens het statistisch formulier in het dossier zou de nieuwe woning een volume hebben van 1.092,675m³. Ten onrechte werd bij de berekening van het volume echter blijkbaar de kelder meegerekend, hoewel dit geen woonruimte is. Zonder de kelder zou het gebouw een volume van 720 m³ hebben en wordt bijgevolg de maximaal toelaatbare oppervlakte van 1.000m³ niet overschreden.*

Het aantal wooneenheden blijft behouden, namelijk één woning.

De nieuwe woning wordt opgericht op minstens 75% van de bestaande oppervlakte.

- *Er is voldaan aan art.4.4.13.§1 van de Vlaamse Codex.*

Artikel 4.4.11. bepaalt verder, dat bij afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort geldt. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde of herstelde constructies behouden blijft.

- *De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat het architecturaal karakter van de te herbouwen woning niet behouden blijft. De nieuwe residentiële woning zou in niets nog refereren naar de vroegere langgevelhoeve en zou, zowel door de hoogte, het materiaalgebruik en de vormgeving prominent in het open agrarisch landschap aanwezig zijn en zo de goede plaatselijke ordening schaden.*
- *De bestaande woning heeft een voorgevelbreedte van 16m50 en een diepte van 5m82, met enkele aanbouwtjes. De gevel bestaat uit rood metselwerk en de dakbedekking bestaat uit rode dakpannen. De nokhoogte bedraagt 5m15 en de kroonlijsthoogte 2m81.*

De nieuwe woning heeft een voorgevelbreedte van 17m00 en een bouwdiepte van 7m50. De gevels worden gepland in stobalen en de afwerking bestaat uit witte traskalkbepleistering. De daken worden afgewerkt met baksteenrode Boomse pannen. De nokhoogte bedraagt 7m60 en kroonlijsthoogte 7m60.

- *Op basis van het voorgaande, kan gesteld worden, dat door de volumetoename en het veranderen van kroonlijst- en nokhoogte het karakter van de bestaande woning niet helemaal bewaard blijft. Toch zijn er een groot aantal elementen die de nieuwe woning een landelijk karakter geven: het grondplan (17m00 op 7m50) verwijst naar de langgevelhoeve, er zijn geen dakkapellen, er wordt een schuin dak gepland, er worden geen grote raamoppervlakten voorzien,...).*

De gemeente bracht een gunstig advies uit over de aanvraag en dit standpunt werd in graad van beroep bevestigd.

Conclusie:

Op basis van voorgaande dient geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot zonevreemde woningen. De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

3. Betreffend perceel grenst niet rechtstreeks aan de Donkstraat. De beschrijvende nota (bijgevoegd bij de bouw aanvraag), vermeldt dat de woning via een erf dienstbare weg toegang heeft tot de Donkstraat. Deze weg maakt deel uit van perceel [REDACTED] en is eigendom van dhr..., buurman, wonend op perceel [REDACTED].

Erf dienstbaarheden zijn een burgerrechtelijke aangelegenheid en worden niet behandeld bij vergunningsaanvragen. Wel kan opgemerkt worden dat de bestemming niet gewijzigd wordt: het blijft een een gezinswoning. Er vindt dus geen verzwaring van de erf dienstbaarheid plaats.

4. Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een regenwaterput van 10.000 liter en een kokosveld van 6m².

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming, maar wel met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard. Er dient te worden voldaan aan de opmerkingen in het advies van 29 april 2010 van het Agentschap voor Natuur en Bos van de Vlaamse Overheid.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd betekend met een aangetekende brief van 14 oktober 2010, door de verzoekende partijen ontvangen op 18 oktober 2010. Het met een aangetekende brief van 17 november 2010 ingestelde beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

De eerste verzoekende partij voert ter verantwoording van haar belang het volgende aan:

“Door het optrekken van een nieuwe woning met 2 verdiepingen zal de ontworpen constructie zichtbaar zijn vanaf de straat. Op deze manier zal de zonevreemde constructie, het open karakter van de omgeving, in gedrang brengen. De huidige constructie is een kleinschaligere constructie die dit open karakter niet aantast. De

aantasting van dit waardevol open karakterieel natuurelement door de aangevochten vergunning en het nadeel daardoor kan moeilijk betwist worden.

Daarenboven heeft de gemeente er belang bij dat de agrarische gebieden binnen haar grondgebied worden aangewend binnen hun bestemming met name als gebied voor landbouwexploitatie en ontwikkeling. De voorliggende aanvraag betreft het optrekken van een zonevreemde residentiële woning en gaat dus in tegen deze bestemming. Ook om deze reden heeft de gemeente een voldoende belang.”

Daarmee toont de eerste verzoekende partij naar genoegen van recht aan dat zij hinder of nadelen kan ondervinden van de uitvoering van de bestreden beslissing in de zin van artikel 4.8.16 §1, 3° VCRO.

2.

De tweede verzoekende partij is een vergunningverlenend bestuursorgaan zodat zij gelet op artikel 4.8.16 §1, 2° VCRO beschikt over het rechtens vereiste belang.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.3.1, 4.4.13 en 4.4.11 VCRO wegens kennelijke onredelijke en onzorgvuldige toetsing in het kader van de goede ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder in functie van het architecturaal karakter, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij stelt ook dat de bestreden beslissing niet berust op de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag.

Zij wijzen erop dat artikel 4.4.13 VCRO onder meer stelt:

“Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.”

In het bijzonder wijzen zij op het belang van het behoud van het architecturaal karakter van de te herbouwen woning.

In dat verband verwijzen zij naar de parlementaire voorbereiding:

“(…) als voorwaarde wordt nu bepaald dat het architecturaal karakter van de constructie moet worden gevrijwaard.

Dit moet het mogelijk maken om bvb. waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die de vlakkenindeling van een door een ramp getroffen hoeveuwoning niet volledig overnemen, maar perfect in overeenstemming zijn met de omgeving te vergunnen. Ook nieuwe materiaalkeuzen of hedendaagse opties inzake licht, lucht en ruimte worden door de term ‘architecturaal karakter’ niet uitgesloten.

Het begrip 'architecturaal karakter' houdt wel in dat de herbouw of de herstelde constructie dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek (werkmanswoning, hoeve van het langgeveltype, hoeve met gesloten straatwand of zijgevels, vierkantshoeve). De oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies dient herkenbaar te blijven, ook na herbouw of herstel. Een arbeiderswoning mag geen haciënda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden."

Zij verwijzen voorts naar rechtsleer die stelt dat het oorspronkelijk karakter van het gebouw herkenbaar moet blijven.

De motivering van de verwerende partij achten zij terzake ontoereikend. Zij wijzen op aanzienlijke feitelijke verschillen tussen de bestaande en de geplande woning, onder meer wat betreft raamindeling, materiaalgebruik, hoogte en volume, dakvorm.

Zij wijzen ook op het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die ook tot de conclusie was gekomen dat het architecturaal karakter van de bestaande woning niet behouden bleef.

2.

De tussenkomen partij van haar kant verwijst naar dezelfde hiervoor geciteerde parlementaire voorbereiding omtrent het begrip "behoud van het architecturaal karakter" en concludeert daaruit dat de nieuw te bouwen constructie vernieuwend mag zijn, maar in overeenstemming moet zijn met de omgeving, en nieuwe materiaalkeuzen of hedendaagse opties inzake licht, lucht en ruimte mogelijk zijn.

Zij stelt dat, daar de bestaande constructie niet meer voldeed aan het hedendaagse wooncomfort, geopteerd werd voor een nieuwbouw, dat de nieuwe woning vernieuwend is maar nog steeds in overeenstemming met de omgeving omwille van de beperkte visuele impact.

Het materiaalgebruik en uitzicht (Boomse pannen, ramen en deuren in blanke binnenlandse eik en smeedijzer, opkamer annex keldertje met de bijhorende kleine raampjes, houten vensterluiken, originele opliggende dakvensters, halfronde stalvensters, kleine ronde verluchtingsgaten in de zijgevels) tonen aan dat wel degelijk rekening werd gehouden met het historisch en architecturaal karakter en uitzicht van de bestaande langgevelhoeve.

Alle typische kenmerken van een langgevelhoeve werden behouden en gerespecteerd, zoals:

- Woon- en stalruimte liggen in elkaars verlengde
- Kleine opgedeeld kruisvensters, met houten luiken
- Muren opgetrokken in vakwerk met leem of, indien van latere datum, met baksteen als opvulling van het vakwerk
- Lemen muren geregeld wit gekalkt, onderzijde zwart geteerd
- Dakbedekking in stro of, indien van latere datum, met enkelsluitende dakpannen
- Verre dakoversteken teneinde de lemen gevel maximaal te beschermen
- Kelderkamer/opkamer met bijhorende vensteropening
- Constructietechnieken met opstaande stijlen, ankerbalken, pen- en gatverbindingen, historische schoren eigen aan dit hoevetype.

Al deze typische elementen zullen ook aanwezig zijn in de nieuwe woning.

Het feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat door de volumetoename en het veranderen van de kroonlijst- en nokhoogte het karakter van de bestaande woning niet helemaal bewaard blijft doet geen afbreuk aan haar beoordeling dat de constructie voldoet aan het voorschrift van artikel 4.4.11 VCRO en geenszins de goede ruimtelijke ordening schendt.

Uit de parlementaire voorbereiding blijkt immers nergens dat het karakter helemaal behouden moet blijven, integendeel blijkt daaruit dat het architecturaal karakter "herkenbaar" moet blijven,

maar dit niet helemaal moet worden overgenomen. Dit spoort ook met de mogelijkheid die de VCRO biedt om het volume uit te breiden tot 1,00 m³. Hoe zou men dat kunnen realiseren als het karakter van de te vervangen woning helemaal behouden moet blijven?

De tussenkomende partij stelt verder dat de verzoekende partijen op geen enkele manier duidelijk maken waar de verwerende partij tekort zou zijn geschoten in haar motivering. Zij wijst er verder dat de rechter zijn beoordeling niet in de plaats kan stellen van die van het bestuur, en dat de rechter maar een marginaal toetsingsrecht heeft.

3.

In haar wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijks toe aan haar argumentatie van het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Er is geen betwisting tussen partijen dat de aan de tussenkomende partij toebehorende zonevrije woning valt onder de regeling van hoofdstuk 4, afdeling 2 ("Basisrechten zonevrije constructies") VCRO.

Waar zij van mening over verschillen is of het architecturaal karakter van de herbouwde (te slopen) woning behouden blijft.

2.

Artikel 4.4.11 VCRO luidt als volgt:

"Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstellende constructies behouden blijft."

De verzoekende partijen houden voor dat dit niet het geval is. Zij wijzen op grote verschillen tussen de bestaande woning en de nieuw op te richten woning, en verder wijzen zij erop dat de nieuw op te richten woning architecturaal niet lijkt op in de buurt aanwezige woningen.

De tussenkomende partij van haar kant benadrukt dat er juist wel rekening werd gehouden met het architecturaal type van de bestaande woning (langgevelhoeve) die in de nieuwe woning zelfs nog duidelijker aanwezig zal zijn dan in de bestaande woning. Zij verwijst naar de parlementaire voorbereiding bij artikel 4.4.11 VCRO en leidt daaruit af dat de nieuwbouw wel in de omgeving moet passen, maar vernieuwend mag zijn, en dat hedendaagse materiaalkeuze en hedendaagse opties inzake licht, lucht en ruimte mogelijk zijn. Het architecturaal karakter moet herkenbaar zijn, maar moet niet helemaal worden overgenomen. Zij wijst er ook op dat de Raad slechts een marginaal toetsingsrecht heeft en zijn beoordeling niet in de plaats mag stellen van het bestuur.

3.

Het "behoud van de architecturaal karakter" wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, 1, 156) , als volgt toegelicht:

"Vrijwaring architecturaal karakter

484. Herbouw op dezelfde plaats (het huidige artikel 145bis, §1, eerste lid, 2°, DRO) c.q. herstelwerken na een situatie van overmacht (het huidige artikel 145) kunnen vandaag slechts worden toegestaan indien "het karakter en de verschijningsvorm" van de herbouwde c.q. herstellende constructie behouden blijven.

Deze termen worden geschrapt ; als voorwaarde wordt nu bepaald dat het “architecturaal karakter” van de constructie moet worden gevrijwaard.

Dat moet het mogelijk maken om bvb. waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die de vlakkenindeling van een door een ramp getroffen hoevewoning niet volledig overnemen, maar perfect in overeenstemming zijn met de omgeving, te vergunnen. Ook nieuwe materiaalkeuzen of hedendaagse opties inzake licht, lucht en ruimte worden door de term “architecturaal karakter” niet uitgesloten.

485. Het begrip “architecturaal karakter” houdt wel in dat de herbouw of de herstelde constructie dient aan te sluiten bij de typologie van de constructies in de betrokken streek (“werkmanswoning”, “hoeve van het langgeveltype”, “hoeve met gesloten straatwand of zijgevels”, “vierkantshoeve”,...). De oorspronkelijke architecturale type-indeling van de constructies dient herkenbaar te blijven, ook na herbouw of herstel. Een arbeiderswoning mag geen haciënda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden.

486. De vrijwaring van het architecturaal karakter wordt ingeschreven als een specifiek aspect van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, en dat voortaan ten aanzien van alle zonevreemde constructies (artikel 133/2 DRO).

Het is immers eigenaardig dat dit toetsingsaspect vandaag enkel ingeschreven is bij een herbouw (op dezelfde plaats) en bij herstel, waarschijnlijk omdat men oordeelde dat bij verbouw en bij uitbreiding alleszins een substantieel deel van de buitenstructuur behouden blijft. Via verbouw en zeker via uitbreiding kunnen nochtans ook belangrijke wijzigingen aan het architecturaal karakter van een constructie worden teweeggebracht. Een uitbreiding van voormeld toetsingsaspect naar verbouw en uitbreiding is daarom wenselijk.”

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenende overheid bij een aanvraag tot herbouwen van een zonevreemde constructie een specifiek aspect van goede ruimtelijke ordening moet beoordelen en de vergunning kan weigeren op grond van de vaststelling dat het gevraagde niet aansluit bij de typologie van de constructies in de betrokken streek en/of omdat de oorspronkelijke architecturale type-indeling niet herkenbaar blijft.

4.

Bij de beoordeling van de vraag of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructie behouden blijft, vereist artikel 4.4.11 VCRO een strengere motiveringsplicht in hoofde van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Bedoelde motiveringsplicht zal overigens nog stringenter zijn wanneer, zoals in de voorliggende zaak, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel zijn dat het architecturaal karakter van de herbouwde constructie niet behouden blijft.

5.

Uit de door de verzoekende partijen bijgebrachte gegevens blijkt onder meer dat de bestaande woning een gelijkvloerse verdieping telt en een zeer beperkte eerste verdieping (met slechts een slaapkamer) terwijl de nieuw op te richten woning een volwaardige eerste verdieping heeft. De bestreden beslissing geeft zelf aan dat de bestaande woning een kroonlijsthoogte heeft van 2m81 en de nieuw op te richten woning een kroonlijsthoogte van 7m60.

De bestreden beslissing erkent de realiteit van een volumetoename, verandering van kroonlijst- en nokhoogte, maar stelt verder dat er “een groot aantal elementen zijn die de nieuwe woning een landelijk karakter geven: het grondplan (17m00 op 7m50) verwijst naar een langgevelhoeve, er zijn geen dakkapellen, er wordt een schuin dak gepland, er worden geen grote raamoppervlakten voorzien,...)”.

De verwerende partij heeft zich bij de beantwoording van de vraag of het architecturaal karakter van de bestaande woning behouden bleef, beperkt tot een toetsing aan wat volgens haar het

type langgevelhoeve in abstracto impliceert. Dit is evenwel niet in overeenstemming met artikel 4.4.11 VCRO, dat ook een toetsing impliceert aan het karakter van de bestaande woning.

Een dergelijke motivering is volstrekt ontoereikend om te verantwoorden dat het architecturaal karakter van de bestaande woning behouden blijft.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 september 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaande woning en het oprichten van een nieuwe woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 13 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Katrien WILLEMS

Marc BOES