

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0298 van 24 juli 2012  
in de zaak 1112/0321/A/2/0275

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Stijn BUTENAERTS  
kantoor houdende te 1080 Brussel, Leopold II-laan 180  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle VEKEMAN  
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 9  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 december 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 27 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van advocaat Veerle VEKEMAN, namens de tussenkomen partij, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise van 27 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen en uitbreiden van een bestaande woning en voor het herbouwen van bijgebouwen.

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

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende en de tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

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.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 2 februari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 22 februari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 1 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partij en zijn echtgenote bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“herbouwen en uitbreiden van een bestaande woning en het herbouwen van bijgebouwen”*.

De aanvraag betreft het herbouwen van een hoeve met een L-vormig grondplan. De hoeve bestaat uit zeven aaneengeschakelde volumes. Drie losstaande volumes (bakhuis, garages, loods) zouden voorlopig ongewijzigd behouden worden.

De aaneengeschakelde volumes bestaan uit een woning, enkele stallingen, een schuur, een karhuis en een loods. De woning is klein en smal (6,70m gevelbreedte), met twee bouwlagen en een zadeldak en dateert uit het midden van de vorige eeuw. Langs de woning zijn een schuur en stallingen ondergebracht in een langwerpig volume met één volwaardige bouwlaag en een zolder half onder het zadeldak. De andere bijgebouwen zijn hier haaks op ingeplant. In totaal is er volgens de bijgevoegde plannen een bebouwd volume van ca. 2956m<sup>3</sup>. Volgens het statistisch formulier zou het volume na de verbouwing ca. 2391m<sup>3</sup> bedragen, maar daarin zijn de drie te behouden vrijstaande gebouwen niet meegerekend, die samen nog een volume van ca. 274m<sup>3</sup>

hebben. Ook wordt het overdekte terras niet meegeteld, dat een bouwvolume heeft van ca. 126m<sup>3</sup>. Een totaliteit van ca. 2791m<sup>3</sup> zal dus na de verbouwing op het terrein aanwezig zijn, zijnde een vermindering met ca. 165m<sup>3</sup>, die vooral gegenereerd wordt uit de afbraak van de achterste loods achter het karhuis (ca. 223m<sup>3</sup>).

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 april 2011 tot en met 6 mei 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling – afdeling Vlaams-Brabant brengt op 13 april 2011 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking op het herbouwen van aan bestaande hoevewoning en herbouw en functiewijziging van bijgebouwen die gesitueerd zijn in agrarisch gebied.*
- *De te herbouwen woning wordt voorzien in een gewijzigde verschijningsvorm en met een gewijzigd karakter ten opzichte van de bestaande doening. De te slopen en te herbouwen bijgebouwen worden van functie gewijzigd tot zwembad.*
- *Gelet op de aard en de ligging is er tegen de herbouw van een woning , voor zover deze werken kaderen binnen de context zoals gesteld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Met betrekking tot de voorgestelde herbouw in combinatie van een functiewijziging van een loods en karhuis tot zwembad kunnen we uit landbouwkundig standpunt niet instemmen en overstijgen deze werken op zich de geest van de toelaatbare functiewijzigingen, zijnde het wijzigen van de functie van een bestaand volume met behoud van structuur en karakter.*

...”

De verzoekende partij verleent op 20 juni 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

#### **BEOORDELING VAN 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:*

- *functionele inpasbaarheid*

*De woonfunctie is verantwoord binnen de gestelde omgeving; de bestaande bestemming wijzigt niet vermits het reeds een gedesaffecteerd landbouwbedrijf betreft.*

- *mobilitateitsimpact*

*De [REDACTED] is een smalle, rustige woonstraat voor plaatselijk verkeer. De normale vervoersstromen, eigen aan het wonen, zijn hier te verwachten en kunnen opgevangen worden binnen het bestaande wegennet. De nodige parkeerplaatsen worden op het eigen terrein voorzien.*

- schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

*De woning wordt na de herbouw uitgebreid tot een volume van 995 m<sup>3</sup>, de bijgebouwen worden herbouwd binnen een volume van 1397 m<sup>3</sup>., zijnde een totaal van 2.392 m<sup>3</sup>. De overige losstaande bijgebouwen worden in een latere fase gerenoveerd en maken geen deel uit van deze aanvraag.*

*Op de plannen staat geen verbinding aangegeven tussen de woning en het bijgebouw (hobbyruimte), noch met het overdekt terras en het overdekt zwembad.*

*Toch dient men uit deze plannen, met enige realiteitszin, te concluderen dat deze ruimte zal geïncorporeerd worden in de woning.*

*Hierdoor wordt het maximaal toegelaten bouwvolume ruimschoots overschreden.*

- visueel-vormelijke elementen

*De nieuwe woning voorziet langsheen de [REDACTED] in twee bouwlagen en een wolfsdak over een breedte van 15 meter. Verder ontwikkelt het project rechts zich met een aangebouwde hobby- en ontspanningsruimte onder een langs rechts afgeschuind zadeldak met een kroonlijsthoogte van 4,30 m. en opengewerkt tot in de nok. Aansluitend wordt aan de rechterachtergevel een overdekt terras gepland dat de verbinding maakt met het herbouwde volume van het karrenhuis, waarin een zwembad voorzien wordt.*

*Volgens artikel 4.4.11 van het VCRO dient het architecturaal karakter van onder meer de herbouwde constructies behouden te blijven. De bestaande woning (hoofdgebouw) heeft een voorgevelbreedte van 7 m. en een zadeldak. De nieuwe woning krijgt een voorgevelbreedte van 15 m. en een wolfsdak. De verschijningsvorm is sterk afwijkend van de huidige constructie en zal in het landschap als dominant overkomen. In dergelijke agrarisch gebieden dient men zeer terughoudend op te treden voor constructies die niet beantwoorden aan de voorschriften van de geëigende zone.*

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise weigert op 27 juni 2011 op basis van het ongunstig advies van de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 2 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 oktober 2011 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

*De bestaande woning is een typische eenvoudige woning uit het midden van de vorige eeuw met een functionele opvatting en geveluitwerking. De schuur en stallingen zijn ook eenvoudig opgevat. De nieuwe woning is een statige villa (landhuis) in L-vorm met een neoclassicistische inslag en een meer dan dubbele gevelbreedte van de initiële woning. De tijdloze functionele eenvoud en soberheid, die de boerenwoning uit de vorige eeuw kenmerkt, verdwijnt volledig in de nieuwe woning die historisch oogt en refereert naar een stijlperiode aan het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw. Een dergelijke historiserende opvatting, verwijzend naar een architectuurstijlperiode die zich voornamelijk in parkomgevingen*

manifesteerde, gaat voorbij aan de doelstelling tot het behoud van het landelijke en ruraal karakter.

### Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag komt niet aan aanmerking voor de afwijkingsbepalingen inzake het herbouwen van bestaande zonevreemde woningen, gezien niet voldaan is aan artikel 4.4.11. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die een behoud van het architecturaal karakter oplegt.

...

Na de hoorzitting van 27 oktober 2011, beslist de verwerende partij op 27 oktober 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag behelst het herbouwen van een hoeve met een L-vormig grondplan. Deze hoeve bestaat uit 7 aaneengeschakelde volumes. Drie losstaande kleinere volumes (bakhuis, garages en loods) zouden voorlopig nog ongewijzigd behouden worden. De aaneengeschakelde volumes bestaan uit een woning, enkele stallingen, een schuur, karhuis en loods. De woning is een smaller type (6.70m gevelbreedte) met twee bouwlagen en een zadeldak. De raamopeningen zijn klein. De woning kan gedateerd worden uit het midden van de vorige eeuw. Langs de woning zijn een schuur en stallingen ondergebracht in een langwerpig volume met een volwaardige bouwlaag en een zolder half onder het zadeldak. De andere bijgebouwen zijn hier haaks op ingeplant. In totaal is er een bebouwd volume van ca. 2956m<sup>3</sup> volgens de bijgevoegde plannen. Volgens het statistisch formulier zou het volume na de verbouwing ca. 2391m<sup>3</sup> bedragen, maar daarin zijn de drie te behouden vrijstaande gebouwen niet meegerekend, die samen nog een volume van ca. 274m<sup>3</sup> hebben. Ook werd het overdekte terras niet meegeteld, dat wel degelijk een bouwvolume genereert en een volume heeft van ca. 126m<sup>3</sup>. Een totaliteit van ca. 2791m<sup>3</sup> zal dus na de verbouwing op het terrein aanwezig zijn, zijnde een vermindering met ca. 165m<sup>3</sup>, die vooral gegenereerd wordt uit de afbraak van de achterste loods achter het karhuis (ca. 223m<sup>3</sup>).

Bij de herbouw worden de volumes parallel aan de [REDACTED] naar achteren geschoven. Het hoofdvolume van de woning met twee bouwlagen wordt hierbij verbreed tot 15m en opgedeeld in 5 traveeën met daarboven een schilddak. Het aanpalende lagere volume van schuur en stallingen wordt eveneens hernomen, maar dan smaller en ook met een schilddak en als functie 'hobby- en ontspanningsruimte'. De dwarse volumes worden ingevuld als een lager overdekt terras en een hernaam van het volume van het karhuis met daarin een overdekt zwembad.

....

### 5.4 Adviezen

De afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling Vlaams-Brabant bracht op 13 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de ligging in agrarisch gebied, maar met een ongunstig advies aangaande het zwembad in de herbouwde loods en karhuis, omdat dit de geest van de toelaatbare functiewijzigingen overschrijdt.

....

## 5.6 Beoordeling

a) ....

b) .... De aanvraag heeft betrekking op een zonevreemde woning en aanhorige gebouwen. Het herbouwen van een woning en verlaten landbouwgebouwen is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften gevoegd bij het gewestplan.

c) In de artikels 4.4.10 tot 4.4.24 zijn de basisrechten voor zonevreemde constructies opgenomen. Art. 4.4.10. §1 bepaalt dat de afdeling 'basisrechten voor zonevreemde constructies' van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. Het betreft een gedesaffekteerde landbouwzetel die al lang voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet bestond en er is geen verkrotting vast te stellen.

d) Volgens artikel 4.4.13. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en het volume van de herbouwde woning beperkt blijft tot 1000m<sup>3</sup>.

Anderzijds bepaalt art. 4.4.17 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ook dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

De hoeve en alle overige gebouwen worden met uitsluiting van de vrijstaande bijgebouwen volledig herbouwd. Enkel ter hoogte van het karhuis wordt ongeveer hetzelfde bouwprofiel hernomen, maar op de plannen is te zien hoe de constructie met nieuwe funderingen en nieuwe spouwmuren wordt opgericht, zodat ook dit gedeelte duidelijk herbouw betreft.

Volgens de definiëring zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient het bouwvolume van een gebouw berekend te worden als de constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals in het geval van een woning een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak. Met de bestemmingen 'garage, veranda, berging...' is aangegeven dat complementaire residentiële bestemmingen worden bedoeld, en niet de grotere landbouwgebouwen die op een of andere manier verbonden zijn met het woongebouw. Een aanhorigheid is een object dat behoort bij een gebouwde eigendom en moet dienstbaar zijn aan het hoofdobject zoals bijvoorbeeld een woning of bedrijfspand. De schuren en stallen zijn dienstbaar aan de landbouwfunctie en worden dus niet meegeteld. De herbouw vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume, met meer dan drie kwart overlapping, zowel voor de woning als voor de andere hoevegebouwen.

Het aantal woongelegenheden wordt niet vermeerderd en het volume na herbouw bedraagt ca. 2517m<sup>3</sup> (inclusief het overdekte terras), tegenover het initiële volume van 2682m<sup>3</sup> (zonder de vrijstaande bouwvolumes op het terrein). De aanvraag voldoet aan de voorwaarden tot herbouw.

e) Het volume van de woning zelf wordt wel vermeerderd. De woning wordt wel uitgebreid tot een gebouwdeel van ca. 995m<sup>3</sup>, waar de initiële woning slechts een volume van ca. 478m<sup>3</sup> bezit. Deze verdubbeling van het woonvolume is echter mogelijk. Volgens artikel 4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000m<sup>3</sup>. Bij bestaande woningen met een bouwvolume dat groter is dan 1000m<sup>3</sup> (met inbegrip van de bijgebouwen) wordt voor de berekening van het bouwvolume na verbouwing dat volume aangerekend dat daadwerkelijk ingenomen wordt voor de woonfunctie (zonder de functie 'woningbijgebouwen') en dit in relatie tot het volume dat voorafgaand aan de verbouwing daadwerkelijk voor de woonfunctie werd aangewend.

f) De rest van het bestaande bouwvolume kan dan nog slechts behouden worden met functies die onder de categorie 'woningbijgebouwen' vallen. In toelichtingen is opgenomen dat hiermee bergingen-garages-stockage... wordt bedoeld. Dit is een niet-limitatieve lijst. In elk geval is het de doelstelling om er ruimtes van te maken die niet voor bewoning in aanmerking komen, wat kan blijken uit de functionele indeling van deze ruimtes. Dit moet een hogere bezettingsgraad en bewoning door meer mensen voorkomen, zodat de druk op het omliggende agrarische gebied niet stelselmatig verhoogt.

In voorliggend geval wordt in het grootste bijgebouw (ter hoogte van het voormalige karhuis) een zwembad voorzien en in het andere bijgebouw palend aan de woning een hobby- en ontspanningsruimte. Zwembaden werden eerder al vergund in de oude schuren en stallen bij zonevrije woningen en de ruimte kan omnogelijk voor de woonfunctie aangewend worden. De hobby- en ontspanningsruimte bevindt zich echter palend aan de woning en kan op een heel uiteenlopende manier worden aangewend. In se verschilt een hobby-ruimte niet wezenlijk van een zwembad; het gaat in beide gevallen om een privaatrecreatieve functie, complementair aan het wonen. De dynamiek kan echter naargelang de invulling verschillen. Er dient echter gesteld dat de hobby-ruimte als een grote open ruimte is opgevat met beperkte gevelopeningen (voornamelijk poorten), en deze opvatting niet direct aanleiding geeft om een gebruik binnen de woning te vermoeden. Er is ook geen interne verbinding met de woning. De gemeente merkt terecht op dat deze verbinding makkelijk kan gemaakt worden gezien het op zich geen vergunningsplichtige ingreep is. Dit kan vermeden worden door het uitsluiten hiervan als voorwaarde aan een eventuele vergunning te verbinden. De aanvraag kan als een comfortingreep beschouwd worden die niet leidt tot intensievere bewoning.

g) Een project waarbij herbouwd wordt, de woning uitgebreid wordt en de bijgebouwen de gevraagde functies krijgen, kan dus in principe aanvaard worden. Het weigeringsmotief van de gemeente aangaande het architecturaal karakter kan echter bijgetreden worden. Artikel 4.4.11. bepaalt nog dat bij een afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling onverkort de toetsing geldt aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft. De vergunning werd ook geweigerd om reden van de strijdigheid met dit artikel.

Uit de memorie van toelichting bij de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan begrepen worden dat nieuwe materiaalkeuzen of hedendaagse opties inzake licht, lucht en ruimte door de term "architecturaal karakter" niet worden uitgesloten. Het is mogelijk om bijvoorbeeld waardevolle en vernieuwende architecturale creaties die de vlakkenindeling

*van een hoevewoning niet volledig overnemen, maar perfect in overeenstemming zijn met de omgeving, te vergunnen. Het begrip "architecturaal karakter" houdt wel in dat de herbouw of de herstellende 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 hacienda worden. Een hoeve afbreken en een moderne villa optrekken behoort evenmin tot de mogelijkheden.*

*De bestaande woning is een typische eenvoudige woning uit het midden van de vorige eeuw met een functionele opvatting en geveluitwerking. De schuur en stallen zijn ook eenvoudig opgevat. De nieuwe woning is van het landhuistype in L-vorm met een neoclassicistische inslag en een meer dan dubbele gevelbreedte van de initiële woning. Het woninggedeelte betreft eveneens een volume met twee bouwlagen en een hellend dak. Het gesloten karakter blijft daarbij bewaard. De bijgebouwen blijven ondergeschikt aan het woonhuis. De architectuur heeft een zeker historiserend karakter maar globaal blijft de landelijke typologie bewaard. De initiële woning heeft door zijn eenvoud, die in het begin van de vorige eeuw niet plaatsgebonden was, geen uitgesproken karakter dat zich kan lenen tot een volledige hernamen. Er wordt naar een zekere verrijking in de architectuur gegaan die een integratie in de landbouwomgeving niet verhindert. De oorspronkelijke type-indeling blijft bewaard. In de onmiddellijke omgeving komen nog vergelijkbare ingrepen binnen het agrarische gebied voor.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- *de aanvraag voldoet aan de afwijkingsbepalingen inzake het herbouwen van bestaande zonevrije woningen en ook in voldoende mate aan artikel 4.4.11. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die een behoud van het architecturaal karakter oplegt.*
- ...*

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 24 november 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 27 december 2011, is dus tijdig.



## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij betwist de procesbevoegdheid van de verzoekende partij. Naar haar oordeel heeft de verzoekende partij geen rechtspersoonlijkheid en kan enkel het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering, in rechte treden.

Daarnaast verwijzen de verwerende en de tussenkomende partij naar het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden (hierna genoemd het decreet van 18 november 2011). Volgens de verwerende en de tussenkomende partij is ingevolge het nieuwe punt 5 van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO de leidend ambtenaar bevoegd om bij de Raad een vordering tot vernietiging in te leiden, en niet meer de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De tussenkomende partij wijst op de datum van inwerkingtreding van het decreet, met name 29 december 2011, en stelt dat vermelde decreetswijziging reeds moest toegepast worden, gezien het inleidend verzoekschrift als postdatum 3 januari 2012 zou hebben.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij *nominatim* in artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO (versie vóór de decreetswijziging) als belanghebbende partij wordt aangeduid die beroep mocht instellen. Zij verwijst hiertoe tevens naar rechtspraak van de Raad en besluit dat zij wel degelijk over de vereiste hoedanigheid beschikt om in rechte te treden.

Met betrekking tot de decreetswijziging wijst zij op het feit dat haar verzoekschrift op 27 december 2011 aangetekend werd verzonden aan de Raad, alsook aan de verwerende en aan de tussenkomende partij. Ter staving voegt zij een afschrift van de drie afgiftebewijzen toe. Op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift was de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar nog procesbevoegd.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is rechts- en handelingsbekwaam en dus titularis van bepaalde bevoegdheden en verplichtingen. In artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, in de versie vóór de wijziging bij decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden, wordt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar *ad nominatim* vermeld, hetgeen betekent dat hij van rechtswege als belanghebbende en dus als procesbekwaam wordt beschouwd.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet alleen van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad een beroep in te stellen.

De decreetswijziging van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden heeft geen invloed op de hangende gedingen.

Het decreet kent immers de beslissingsbevoegdheid voor het **instellen van het jurisdictioneel beroep** bij de Raad toe aan de leidend ambtenaar en treedt in werking op 29 december 2011. Voor alle vóór 29 december 2011 ingestelde jurisdictionele beroepen bij de Raad, blijven de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren hun belang en hun hoedanigheid behouden. Deze gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren, hoewel onder hiërarchisch gezag van de leidend ambtenaar en door deze ook aangesteld als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, handelden autonoom en putten hun procesbekwaamheid uit de VCRO én hun procesbevoegdheid rechtstreeks uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Zij blijven deze procesbekwaamheid en procesbevoegdheid behouden tot bij de uitspraak over het ingestelde beroep.

De Raad stelt vast dat het verzoekschrift werd ingediend bij aangetekend schrijven van 27 december 2011. Dit blijkt immers uit de poststempel op de verzendingsomslag van het verzoekschrift en uit de afgiftebewijzen die de verzoekende partij naar aanleiding van haar wederantwoordnota heeft toegevoegd. Aldus is het verzoekschrift ingediend vóór de inwerkingtreding van het decreet van 18 november 2011, zodat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op dat ogenblik procesbevoegd was en deze procesbevoegdheid behoudt.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Anders dan wat de verzoekende partij voorhoudt in haar wederantwoordnota, is er in hoofde van de leidend ambtenaar geen sprake van een rechtsopvolging in de rechtspositie van de oorspronkelijke beroeper, zijnde de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Deze laatste blijft immers, op grond van de bepalingen van de VCRO, zijn eigen bevoegdheden, rechten en verplichtingen behouden. Er is ook geen sprake van een rechtsopvolging in de procespositie van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aangezien het decreet niet de bedoeling had in te grijpen op hangende gedingen die rechtsgeldig door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waren ingesteld.

Hieruit volgt dat een voortzetting of hervatting van het geding door de leidend ambtenaar niet nodig is.

Het verzoek tot voortzetting van het geding of gedinghervatting wordt dan ook afgewezen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.13, §1 VCRO, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Met betrekking tot het bouwvolume stelt de verzoekende partij dat de werken na herbouw uitgebreid worden tot een volume van 2.392m<sup>3</sup>, terwijl het maximale toegelaten bouwvolume overeenkomstig artikel 4.4.13 VCRO slechts 1.000m<sup>3</sup> mag bedragen. Zij stelt hierbij dat, zelfs zonder rechtstreekse verbinding tussen de woning zelf (met een volume van 995m<sup>3</sup>) en de bijgebouwen, zijnde hobby- en ontspanningsruimte, overdekt zwembad en terras, er niet kan

betwist worden dat deze bijgebouwen geïncorporeerd zijn met de woning en aldus deel uitmaken van het bouwvolume.

De verwerende partij stelt dat bij bestaande woningen met een bouwvolume groter dan 1.000m<sup>3</sup> - met inbegrip van de bijgebouwen - voor de berekening van het bouwvolume na verbouwing, dat volume aangerekend wordt dat daadwerkelijk wordt ingenomen voor de woonfunctie, zonder de functie van de woningbijgebouwen, en dit in relatie tot het volume dat voorafgaand aan de verbouwing daadwerkelijk voor de woonfunctie werd aangewend. Voor het overige citeert de verwerende partij uit de bestreden beslissing.

Met betrekking tot het bouwvolume betoogt de tussenkomende partij dat artikel 4.4.13 VCRO zich beperkt tot woningen, en aldus niet kan toegepast worden op de bijgebouwen die geen woonfunctie hebben. Op deze bijgebouwen zou eerder artikel 4.4.17 VCRO van toepassing zijn. De tussenkomende partij is van oordeel dat de uitbreiding van de woning van 487m<sup>3</sup> naar 995m<sup>3</sup> dan ook toegelaten is.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar de definitie van het begrip 'woning' overeenkomstig de Vlaamse Wooncode in die zin dat niet enkel het hoofdgebouw hieronder wordt gerekend, doch ook de aanhorigheden die eenzelfde bestemming hebben. Volgens de verzoekende partij houdt dit aldus in dat de woning en de bijgebouwen in casu als één gebouw dienen te worden beschouwd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit het aanvraagformulier en de ingediende plannen blijkt dat de tussenkomende partij de herbouw met uitbreiding beoogt van een gedesaffekteerde landbouwershoeve en de herbouw van de aansluitende bijgebouwen. Enkel nog drie losstaande bouwvolumes (bakhuis, garage, loods) worden voorlopig ongewijzigd behouden.

In de door de tussenkomende partij ingediende motivatienota wordt, met betrekking tot de bestaande toestand en woonoppervlakte gesteld dat de site een woning bevat, een woningbijgebouw en enkele stallen. De aan de woning verbonden bijgebouwen zullen volgens deze motivatienota ingericht worden met een aan het 'wonen' ondergeschikte nevenfunctie, met name een binnenzwembad, een overdekt terras, een ontspannings- en/of hobbyruimte. De oorspronkelijke hoeve wordt herbouwd en uitgebreid, deels op de plaats van een vroeger aansluitend bijgebouw. Het bouwvolume van de aldus herbouwde woning zou dan 994,87m<sup>3</sup> bedragen.

De tussenkomende partij vraagt de toepassing van artikel 4.4.13 en 4.4.15 VCRO voor de herbouw en uitbreiding van de zonevrije woning, evenals een functiewijziging naar residentiële woning. Voor de herbouw van de woningbijgebouwen vraagt de tussenkomende partij de toepassing van artikel 4.4.17 VCRO en een functiewijziging naar 'woningbijgebouw' overeenkomstig artikel 4.4.23 VCRO en artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003. De woningbijgebouwen zullen na uitvoering een bouwvolume hebben van 1396,77m<sup>3</sup>.

De totaliteit van het bouwvolume bedraagt na de herbouw, zo blijkt tevens uit het statistisch formulier, 2392m<sup>3</sup>.

2.

De tussenkomenende partij bestempelt de oorspronkelijke toestand als een 'huis met bijgebouwen'. Volgens het statistisch formulier, en dit blijkt tevens uit de plannen, wordt alles afgebroken, zodat de aanvraag wel degelijk een vraag tot herbouwen betreft.

De door de verwerende partij in haar antwoordnota gegeven uitleg omtrent 'verbouwingen' mist iedere juridische grondslag.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij de beoordeling van de herbouw van de woning heeft losgekoppeld van de beoordeling van de herbouw van de oorspronkelijke bijgebouwen.

Dit volgt enigszins uit de aanvraag, nu de tussenkomenende partij de aanvraag zelf heeft gesplitst.

3.

Met betrekking tot het herbouwen van een zonevreemde woning bepaalt artikel 4.4.13, §1 VCRO het volgende:

*“§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegen beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

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

*§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw 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 in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.*

*§3....”*

In het bestreden besluit wordt met betrekking tot het bouwvolume het volgende gesteld:

*“ ...*

*Volgens de definiëring zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient het bouwvolume berekend te worden als de constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals in het geval van een woning een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak. Met de bestemmingen 'garage, veranda, berging...' is aangegeven dat complementaire residentiële bestemmingen worden bedoeld, en niet de grotere landbouwgebouwen die op één of andere manier verbonden zijn met het woongebouw. Een aanhorigheid is een object dat behoort bij een gebouwde eigendom en moet dienstbaar zijn aan het hoofdobject zoals bijvoorbeeld een woning of bedrijfspand. De schuren en stallen zijn dienstbaar aan de landbouwfunctie en worden dus niet meegeteld. De herbouw vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume, met meer dan drie kwart overlapping, zowel voor de woning als voor de andere hoevegebouwen.*

*...”*

Uit deze overweging dient afgeleid te worden dat de verwerende partij voor het bestaande bouwvolume eerst uitsluitend de oorspronkelijke hoeve in aanmerking neemt, en niet de daarmee fysisch aansluitende bijgebouwen, omdat in deze bijgebouwen geen woonfunctie werd uitgeoefend. In het statistisch formulier wordt vermeld dat de oorspronkelijke hoeve een bouwvolume had van 478,04m<sup>3</sup>, wat ook door de verwerende partij wordt vermeld.

De gevraagde herbouw en uitbreiding van deze hoeve tot een woning van 995 m<sup>3</sup> is dan ook mogelijk op grond van artikel 4.4.13 en 4.4.15 VCRO, zoals trouwens door de verwerende partij wordt gesteld.

Deze redenering is op zich correct, voor zover althans het nieuwe bouwvolume geen aansluiting vindt met enig bijgebouw.

4.

Ten onrechte stelt de verwerende partij echter dat de herbouw van de bijgebouwen kan gecombineerd worden en dat de herbouwde bijgebouwen kunnen aansluiten op de herbouwde woning. De verwerende partij verwoordt dit als volgt:

“... ”

*De rest van het bestaande bouwvolume kan dan nog slechts behouden worden met functies die onder de categorie ‘woningbijgebouwen’ vallen. In toelichtingen is opgenomen dat hiermee bergingen-garages-stockage... wordt bedoeld. Dit is een niet-limitatieve lijst. In elk geval is het de doelstelling om er ruimtes van te maken die niet voor bewoning in aanmerking komen, wat kan blijken uit de functionele indeling van deze ruimtes. Dit moet een hogere bezettingsgraad en bewoning door meer mensen voorkomen, zodat de druk op het omliggende agrarische gebied niet stelselmatig verhoogt.*

“... ”

In de redenering van de verwerende partij zit een tegenstrijdigheid verrat. Voor zover de verwerende partij voor de berekening van het bestaande volume van de hoeve eerst de woningbijgebouwen uitsluit, kan zij nadien dezelfde woningbijgebouwen, die fysisch aansloten bij de oorspronkelijke hoeve, niet gebruiken om toepassing te maken van artikel 4.4.17 VCRO en 4.4.23 VCRO, en ze tegelijkertijd laten aansluiten bij de herbouwde woning.

Indien de verwerende partij deze redenering wenst te hanteren, dan dienen de bijgebouwen afzonderlijk en los te staan van de herbouwde woning.

5.

Uit de voorliggende plannen blijkt evenwel duidelijk dat de herbouwde woning, met een volume van ongeveer 995m<sup>3</sup>, rechtstreeks aansluit op de hobby- en ontspanningsruimte, die op zijn beurt in verbinding staat met de veranda en het binnenzwembad.

Artikel 4.1.1, 2° VCRO stelt immers dat het bouwvolume gelijk is aan het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdbouw.

Het is niet omdat er vanuit de woning geen toegang mogelijk is naar de hobby- en ontspanningsruimte door het ontbreken van een deur en het optrekken van een spouwmuur, dat dit met zich zou meebrengen dat de hobby- en ontspanningsruimte fysiek niet één geheel zou vormen met de te herbouwen woning.

In de bestreden beslissing wordt trouwens uitdrukkelijk erkend dat zowel de hobby- en ontspanningsruimte, als het overdekte zwembad complementair zijn aan het wonen en dus samen met de veranda volgens de parlementaire voorbereidingen een uitdrukkelijke residentiële bestemming hebben. Al deze ruimten zijn te beschouwen als fysisch aansluitende aanhorigheden.

Door de volumes van deze woningbijgebouwen niet in rekening te brengen bij de bepaling van het volume van de herbouwde woning, schendt het bestreden besluit artikel 4.4.13 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. OVERIGE MIDDELEN**

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

## **VII. KOSTEN VAN HET GEDING**

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, aangemerkt kan worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Er zijn bovendien geen kosten verschuldigd, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer █████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 oktober 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen en uitbreiden van een bestaande woning en het herbouwen van bijgebouwen op de percelen gelegen te █████ en met als kadastrale omschrijving █████.
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. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 juli 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS