

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0765 van 17 december 2013
in de zaak 1011/0064/A/8/0051

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 B2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 september 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 15 juli 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar van 22 april 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken en herbouwen van een woning.

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

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, wordt op 6 augustus 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 27 augustus 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Luk JOLY heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS, die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Sophie AERTS, die loco advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnt voor de tussenkomenende partijen, 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 VCRO 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] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 11 november 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 28 januari 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 31 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak en de wederopbouw van een woning op een terrein, gelegen [REDACTED].”*

De af te breken woning behoorde als bedrijfswoning bij een serrebedrijf en ligt tussen de serres.

Op 27 maart 1975 wordt een vergunning verleend voor een nieuwe bedrijfswoning op het perceel recht tegenover de serres maar onder de voorwaarden dat de bestaande woning op het perceel

494 gesloopt wordt binnen zes maanden na het betrekken van de nieuwbouw en dat het bestaande bedrijf op perceel 494g en de op te richten woning op perceel 493i steeds één geheel blijven uitmaken. Deze vergunning wordt niet uitgevoerd.

Op 20 oktober 1975 wordt een gewijzigde aanvraag voor de nieuwe bedrijfswoning vergund met de voorwaarde dat het bestaande bedrijf op perceel 494g en de op te richten nieuwe woning op perceel 493i steeds één geheel blijven uitmaken. De tweede vergunning, die niet vermeldt dat de oude woning moet worden afgebroken, wordt uitgevoerd.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', 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 14 januari 2010 tot en met 12 februari 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 1 maart 2010 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

- *De bestaande constructie is de resterende achterbouw van een woning die in de jaren zeventig van vorige eeuw grotendeels werd gesloopt;*
- *De bestaande kleine constructie kan men bezwaarlijk nog een woning noemen, niettegenstaande er tot 2003 iemand woonde.*
- *De vader (61j.) van de huidige aanvraagster heeft in 1976 een bedrijfswoning gezet aan de overzijde van de [REDACTED].*
- *In eerste instantie diende de bestaande woning afgebroken te worden (27 maart 1976), in een aanvullende bouwvergunning was er geen sprake meer van het afbreken van de bestaande woning (20 oktober 1975).*
- *In elk geval is de voorbouw van de oorspronkelijke woning gesloopt geworden en is een kleine achterbouw blijven staan. De vraag dient gesteld of deze kleine achterbouw nog als een volwaardige woning kan beschouwd worden.*
- *De broer (40 j.) van de aanvraagster heeft het glastuinbouwbedrijf (ca 15.000m²) uitgebaat tot 2009. De tuinbouwactiviteiten zijn nu stopgezet en de serres zijn momenteel leegstaand.*
- *De aanvraagster baat samen met haar echtgenoot een garage uit in het industriepark van Berlaar.*
- *De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling is de mening toegedaan dat voormelde aanvraag niet voldoet aan de letter en geest van de vigerende regelgeving betreffende zonevreemde woningen. De nieuwe woning heeft zowel een kelderruimte als een verdieping.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar verleent op 24 maart 2010 een gunstig advies.

De verzoekende partij geeft op 22 april 2010 volgend ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag betreft de bouw van een particuliere woning na afbraak van het overblijvende gedeelte van de oorspronkelijke bedrijfswoning. Deze woning diende in principe volledig te worden afgebroken na ingebruikname van de huidige bedrijfswoning (voorwaarde in de vergunning), maar dit is niet gebeurd. Slechts een gedeelte is afgebroken, een ander gedeelte is blijven staan. Een vergunning voor deze gedeeltelijke afbraak is niet voorhanden. De vergunningstoestand van zowel de oorspronkelijke als huidige bedrijfswoning wordt hierdoor onduidelijk.

Het advies van Landbouw en Visserij is ongunstig. Met dit advies dient te worden ingestemd.

De argumenten eruit worden gevolgd en komen overeen met wat hier algemeen dient gesteld, nl.

- *dat er heden geen agrarische activiteiten meer zijn dus dat er niet van een tweede bedrijfswoning kan gesproken worden: de aanvrager is particulier en baat een garage uit in een industriepark*
- *dat het gebouw in kwestie in feite nog slechts een achterbouw is van de oorspronkelijke woning, de vergunningstoestand wordt bovendien in vraag gesteld*
- *dat het gebouw in kwestie nauwelijks bewoonbaar is, naar hedendaagse normen*

Ruimtelijk gezien dient bovendien gesteld dat de bouw van een nieuwe particuliere woonst tussen de 2 serres in niet aanvaardbaar is. De serres in kwestie zijn bovendien in goede staat. Hier dient een agrarische activiteit te worden gestimuleerd, eerder dan dat er tussen de serres in een afsplitsing wordt voorzien i.f.v. de bouw van een nieuwe zonevreemde woning.

Wat betreft de beoordeling van de aanvraag in functie van de zonevreemdheid dient tenslotte gesteld dat niet voldaan is aan de Codex, meer bepaald de artikels i.v.m. de beoordeling van zonevreemde woningen: het gebouw in kwestie dient namelijk als onvergund te worden beschouwd. Er is geen vergunning voor gedeeltelijke afbraak, en de volledige afbraak was bedongen in de vergunning voor de recente bedrijfswoning.

In feite bestonden er op het perceel steeds 2 woningen terwijl dit niet de bedoeling was. Het feit dat hier een gedoogbeleid bestond en dat er blijkbaar steeds inschrijvingen waren in het bevolkingsregister doet hieraan geen afbreuk. Ook het feit dat de voorwaarde tot afbraak niet specifiek werd herhaald in de wijziging van de vergunning (oktober 1975) verandert hieraan in principe niets.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Watertoets

Ik wens bijkomend op te merken dat in de uiteindelijke vergunning wel rekening dient te worden gehouden met de principes van de watertoets.

...

Beschikkend gedeelte

Ongunstig

- het gebouw in kwestie wordt als onvergund beschouwd, nieuwbouw is dus onmogelijk volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex met betrekking tot de herbouw van zonevreemde gebouwen

- Het is ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar hier een particuliere woonst in te planten tussen de 2 bedrijfsgebouwen in

- Het ongunstig advies van Landbouw en Visserij dient te worden gevolgd."

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar weigert op 22 april 2010 op eensluidend advies van de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partijen.

De tussenkommende partijen tekenen tegen deze beslissing op 31 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag met een voor de Raad onbekende datum om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

9. Goede RO niet OK

Hoewel de (tweede) gewijzigde aanvraag voor de bouw van de bedrijfswoning aan de overzijde van de weg in 1975 de voorwaarde tot afbraak van de bestaande woning niet expliciet werd opgenomen in de vergunning (in tegenstelling tot een vergunning afgeleverd een half jaar eerder), is het nooit de bedoeling geweest om twee bedrijfswoningen te hebben bij het voormalige serrebedrijf. Het bedrijf is immers niet dubbel volwaardig.

De oorspronkelijke hoeve werd ook deels afgebroken. Alleen een kleine woning met 1 slaapkamer; kleine leefruimte en badkamer zijn overgebleven.

Het bedrijf mocht volgens voormelde vergunningen ook niet worden afgesplitst van de woning. Recent, op 10 juni 2010, werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van de serres van het bedrijf. Hierdoor ontstaat op perceel 493i reeds een zonevrije woning, wat eigenlijk in strijd is met de geest tot verbod van afsplitsing. Immers wordt door de afbraak van de bedrijfsgebouwen ook de bedrijfswoning omgevormd tot een louter residentiële woning.

Het is in agrarisch gebied geenszins de bedoeling ook nog restanten van de oude bedrijfswoning om te vormen tot een bijkomende (tweede) zonevrije woning.

De bouw van een nieuwe woning tussen 2 serres is vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar.

Zelfs na afbraak van de serres kan de woning op deze plaats niet worden aanvaard, gelet op de ligging achter een bestaand woonlint, middenin een open agrarisch gebied.

...”

Na de hoorzitting van 13 juli 2010 beslist de verwerende partij op 15 juli 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied...

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan omdat de woning niet wordt gevraagd in functie van een volwaardig landbouwbedrijf.

De te herbouwen woning betreft een gedeelte dat is overgebleven van een oude bedrijfswoning bij een voormalig serrebedrijf (stopgezet in 2009).

...

Volgens gegevens van het bevolkingsregister werd deze woning bewoond tot 2003 door een voormalige werknemer van het bedrijf.

...

De nieuwbouwwoning overlapt ¾ van de oppervlakte van de oude woning en heeft een

volume van 858 m³.

...

Bij de afgifte van een vergunning

...

geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverkort.....

...

Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot één.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigerde de aanvraag omdat de vergunningstoestand van de bestaande woning in vraag wordt gesteld.

...

Deze tweede vergunning vermeldt niet dat de oude woning moet worden afgebroken.

...

heeft volgens de gemeente altijd als woonst dienst gedaan en vertoont geen stabiliteitsgebreken

Gelet op voorgaande historiek dient te worden geconcludeerd dat de betreffende te herbouwen woning als vergund moet worden beschouwd en niet verkrot.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van artikel 4.4.10 van de Vlaamse Codex

...

De gemeente stelt in haar advies, dat de herbouwde woning de kenmerken heeft van de typische langgevelhoeve (kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakhelling), en dat, gelet op de overlapping met driekwart van de oppervlakte van de oorspronkelijke woning, deze nagenoeg geen bijkomend ruimtegebruik tot gevolg zal hebben.

De woning van de aanvraag is bereikbaar via een erfdienstbare asfaltweg, die uitkomt in de [REDACTED].

Er kon worden vastgesteld dat zich in de omgeving meerdere zonevreemde woningen bevinden.

De deputatie volgt het standpunt van de gemeente : de aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Watertoets :

...

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een hemelwaterput van 7500 liter.

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.

...”

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 aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 4 augustus 2010, zodat het beroep tijdig werd ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat zij over het vereiste belang beschikt doordat zij *nominatim* in artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO aangeduid is als belanghebbende.

2.

De tussenkomenende partijen betwisten dit door de volgende exceptie op te werpen:

“ ...

Bij decreet van 18 november 2011 werd de Codex evenwel aangepast om dit beroepsrecht voor de administratieve stedenbouw voor te behouden voor de “leidend ambtenaar van het departement.”

...
...

Overeenkomstig een vaste rechtspraak van de Raad van State dienen procespartijen te beschikken over een wettig belang, niet alleen bij het instellen van de procedure, maar ook gedurende de ganse looptijd van de procedure, dit tot aan de uitspraak.

...
...

Te dezen werd de beroepsmogelijkheid in hoofde van de GSA op grond van artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO inmiddels gemodaliseerd, in die zin dat de GSA nog slechts met ruggensteun van het Departementshoofd een procedure kan instellen. Nergens blijkt dat het annulatieberoep in onderhavige procedure werd gefiatteerd door het departementshoofd. Het verzoek tot nietigverklaring is dan ook onontvankelijk geworden, ingevolge de inwerkingtreding van het Decreet van 18 november 2011.”

3.

In haar toelichtende nota antwoordt de verzoekende partij op de ingeroepen exceptie als volgt:

“De verzoekende partij heeft het vereiste belang bij de gevraagde vernietiging doordat hij nominatim in artikel 4.8.16, §1, 5) van de VCRO is aangeduid als belanghebbende. Eveneens beschikt verzoekende partij over de nodige hoedanigheid en procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij uw Raad.

Dit alles wordt bevestigd in de rechtspraak van uw Raad:

...
...

(RVVB nr. A/2011/0004, 2 februari 2011)

...”

Beoordeling door de Raad

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 VCRO inzake de beroepsmogelijkheden en zoals dit met andere woorden gold bij het inleiden

van het voorliggende beroep, vermeldt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar *nominatim*, hetgeen betekent dat hij van rechtswege als belanghebbende wordt beschouwd.

De exceptie van de tussenkomenende partijen kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.11 en 4.4.13 VCRO juncto artikel 4.3.1 VCRO alsook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel, de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

Zij licht dit middel toe als volgt :

“ ...

Doordat de Deputatie een vergunning aflevert zonder afdoende na te gaan of de aanvraag niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Meer specifiek heeft de Deputatie niet afdoende rekening gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, de relevante aspecten uit art. 4.3.1 §2 VCRO en of het architecturaal karakter van het verbouwde gebouw behouden blijft;

Terwijl art. 4.4.11 VCRO stelt dat indien men toepassing wil maken van basisrechten voor zonevreemde constructies, waaronder artikel 4.4.13 VCRO (herbouwen van een zonevreemde constructie), de toetsing met de goede ruimtelijke ordening onverminderd geldt en dat men in het bijzonder moet nagaan of het architecturale karakter van de verbouwde constructie behouden blijft.”

...

dat de deputatie geen afdoende uitspraak doet over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

4.1

Wat betreft de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand...ziet [de deputatie] over het hoofd dat de bewoning in de onmiddellijke omgeving zich kenmerkt door de lintbebouwing. Door het feit dat de landbouwactiviteiten zijn stopgezet en er een vergunning werd afgeleverd voor het slopen van serres creëert men nu thans in de tweede bouwlijn, achter de lintbebouwing, een zonevreemde woning. De bestreden beslissing gaat echter nog verder en levert een stedenbouwkundige vergunning af voor het herbouwen van wat men thans als zonevreemde ‘woning’ probeert voor te doen in derde bouwlijn.

...

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hield uitdrukkelijk rekening met het feit dat de plaats van de aanvraag gelegen is achter een woonlint, stellende dat:

‘Zelfs na afbraak van de serres kan de woning op deze plaats niet worden aanvaard, gelet op de ligging achter een bestaand woonlint, middenin een open agrarisch gebied’

De Deputatie houdt hiermee geen rekening doch stelt enkel dat er zich in de onmiddellijke omgeving ook zonevreemde woningen bevinden. De Deputatie voert aldus geen afdoende toets door met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

4.2.

Wat betreft de relevante aspecten... functionele inpasbaarheid en het ruimtegebruik en bouwdichtheid.

...

dient gewezen op het feit dat de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied. Momenteel ligt de aanvraag ingeklemd tussen twee serrecomplexen. Men kan bezwaarlijk stellen dat een dergelijke inplanting in alle redelijkheid de toets met de goede ruimtelijke ordening kan doorstaan

...

kan bezwaarlijk gesteld worden dat de woning functioneel inpasbaar is. Het ligt dan [na slopen van de serres] immers in het midden van een open agrarisch gebied, in een derde bouwlijn achter een bouwlint...gelet op de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke toestand is dit niet functioneel inpasbaar.

Op basis van al het bovenstaande moet dan ook besloten worden dat de Deputatie hoogst onzorgvuldig is geweest door de aanvraag niet afdoende te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg is haar beslissing dan ook behept met een motiveringsgebrek."

2.

De tussenkomen partijen zetten uiteen wat volgt:

"De vergunningverlenende overheid beschikt bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening over een grote beoordelingsvrijheid.

Uw Raad oordeelde terzake reeds dat zij de appreciatie van het bestuur omtrent dit begrip hoogstens marginaal kan toetsen, dit wil zeggen dat enkel zo blijkt dat de gemaakte beoordeling, gelet op de gegevens van de zaak, getuigt van kennelijke onjuistheid of onredelijkheid (RVVB, 14 december 2011, nr. A/2011/0201).

...

Verzoeker beweert overigens niet dat de deputatie op een kennelijk onredelijke tot haar besluit is gekomen, slechts wordt gesteld dat er niet "afdoende" getoetst zou zijn aan de goede ruimtelijke ordening.

...

Doordat niet wordt gepoogd de kennelijke onredelijkheid van de beslissing aan te tonen dient het middel te worden afgewezen als ongegrond.

Ten eerste dient vastgesteld te worden dat niet kan ontkend worden dat bij de beoordeling van aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de deputatie effectief is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens.

...

De [REDACTED] heeft verschillende zijstraten waarlangs meerdere zonevreedde huizen gebouwd zijn.

De deputatie verwees naar deze toestand wanneer het in haar besluit stelde dat er zich in de omgeving meerdere zonevreedde woningen bevinden.

Verschiede van de woningen aan deze zijstraten zijn even ver van de [REDACTED] gebouwd als de woning waarvoor de stedenbouwkundige vergunning verleend. Met het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning wordt dus geenszins een derde bouwlijn gecreëerd.

Evenmin komt de woning dus te liggen in een open agrarisch gebied, de omgeving is namelijk structureel aangetast door verschillende zonevreedde woningen die gelegen zijn aan de zijstraten van de van de [REDACTED].

...

Ten tweede heeft de deputatie haar besluit in alle redelijkheid genomen en heeft zij de bouwaanvraag in overeenstemming met alle wettelijke vereisten getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie heeft in casu op een concrete wijze een afweging gemaakt van alle relevante elementen.

...

De structurele aantasting van de omgeving door zonevreemde woningen en het feit dat de woning van voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet dateert werden mede in overweging genomen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waardoor op voldoende wijze de impact op de onmiddellijke omgeving bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning werd betrokken.

...

De geplande woning heeft net als de bestaande woning de kenmerken van een typische langgevelhoeve..

...

De woning behoudt zo haar architecturale eigenheid, in overeenstemming met de bestaande typische landelijke verschijningsvorm, die kenmerkend is voor de streek en het gebouw.

...

De deputatie oordeelde in toepassing van artikel 4.4.10 VCRO en artikel 4.3.1, §2 VCRO dus op correcte wijze dat de bouwaanvraag functioneel inpasbaar is en geen gevolgen zal hebben voor het ruimtegebruik en de bouwdichtheid.

Het is niet ondenkbaar dat enig redelijk handelende overheid tot hetzelfde besluit zou gekomen zijn, hierdoor komt vast te staan dat de door de deputatie genomen beslissing niet kennelijk onredelijk is.

...”

3.

In haar toelichtende nota verwijst de verzoekende partij met betrekking tot het eerste middel naar wat ter zake werd uiteengezet in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft de afbraak en herbouw van een zonevreemde woning in agrarisch gebied.

2.

De bestreden beslissing vermeldt het volgende:

“ ...

De te herbouwen woning betreft een gedeelte dat is overgebleven van een oude bedrijfswoning bij een voormalig serrebedrijf (stopgezet in 2009).

Het resterende deel van de bestaande woning heeft afmetingen van 12m05 breed, 7m25 diep en omvat een slaapkamer, leefruimte, berging kleine badkamer, toilet en berging. De kroonlijsthoogte van dit gebouw is 2m80 hoog met een schuin dak tot 3m95.

...

De nieuwbouwwoning overlapt $\frac{3}{4}$ van de oppervlakte van de oude woning en heeft een volume van 858m³. De woning bestaat uit 1 bouwlaag onder schuin dak. De gelijkvloerse verdieping bevat een leefruimte met keuken, hal, slaapkamer, badkamer en berging. Op de dakverdieping bevinden zich nog 2 slaapkamers, een badkamer, een speelruimte en terras. Langsheen de noordzijde bevat het schuine dak een dakkapel.

De kroonlijsthoogte van de nieuwe woonst bedraagt 3m25, de nokhoogte 7m55. De woning wordt grotendeels onderkelderde.

...

3.

In Afdeling 2 “Basisrechten voor zonevreemde constructies” van Hoofdstuk IV “Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften” van Titel IV “Vergunningenbeleid” van de VCRO, wordt een onderscheid gemaakt tussen het verbouwen, herbouwen op dezelfde plaats, herbouwen op een gewijzigde plaats en uitbreiden/uitbreiden en aanpassen van enerzijds “bestaande zonevreemde woningen” en anderzijds “bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw”.

Deze bepalingen betreffen de regeling om af te wijken van de “vigerende bestemmingsvoorschriften” bij vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte zonevreemde constructies en zijn strikt te interpreteren met inbegrip van de daarin bepaalde voorwaarden.

4.

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 herstelde constructies behouden blijft.”

5.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

6.

De bestreden beslissing sluit zich aan bij het advies het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar, dat zich beperkt tot de vaststelling dat het bouwproject de kenmerken heeft van een typische langgevelhoeve en dat, gelet op de overlapping met driekwart van de oppervlakte van de oorspronkelijke oude woning, deze nagenoeg geen bijkomend ruimtegebruik tot gevolg zal hebben.

7.

De Raad stelt vast dat het advies van het college van burgemeester en schepenen van Berlaar, waar de verwerende partij zich bij aansluit in de bestreden beslissing, niet afdoende gemotiveerd is en bovendien kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is.

Het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlaar stelt enkel in algemene bewoordingen dat de herbouwde woning de kenmerken heeft van de typische langgevelhoeve maar geeft niet aan in welke mate het architecturaal karakter van de herbouwde constructie concreet behouden blijft.

De verwerende partij heeft nagelaten de door artikel 4.4.11 VCRO vereiste toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, die in het bijzonder moet nagaan of het architecturaal karakter van de herbouwde constructie behouden blijft, door te voeren.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 juli 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken en herbouwen van een woning op de percelen 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 partijen 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.

Luk JOLY voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

Luk JOLY