

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0153 van 23 april 2012  
in de zaak 2010/0266/A/1/0247

*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, Brusselstraat 59  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente RETIE**
2. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

vertegenwoordigd door:  
de heer [REDACTED]

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 11 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 14 januari 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tweede tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie van 30 oktober 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een woning na het slopen van een hoeve.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De eerste en de tweede tussenkomende partij hebben elk een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 juni 2010, waarop het beroep tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS, die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij, en de heer ■■■■■, die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij en de eerste tussenkomende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, zijn 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.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente RETIE vraagt met een op 14 april 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 23 april 2010 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van het beroep tot vernietiging.

2.

Mevrouw ■■■■■ vraagt met een op 2 april 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 23 april 2010 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van het beroep tot vernietiging.

## **IV. FEITEN**

Op 23 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het herbouwen van een woning na slopen van een hoeve”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 juli 2009 tot en met 30 juli 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, Antwerpen brengt op 20 juli 2009 een ongunstig advies uit, met als motivering:

*"Wij betreuren dat het bestaande gebouw aan de [REDACTED] zou afgebroken worden.*

*Deze langgestrekte hoeve is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed vanwege de zeer karakteristieke bouwstijl uit de periode van de vorige eeuwwisseling en omdat het hier een waardevol type van boerenwoning betreft in dit traditioneel landschap, de Vallei van de Kleine Nete. Wij gaan er van uit dat de gemeente haar bouwhistorische waardevol patrimonium, hoe bescheiden van afkomst ook, zal trachten te vrijwaren. Dit is de enige garantie dat dergelijke eenvoudige hoeves de tand des tijds zullen doorstaan en dat het collectieve geheugen van de streek niet wordt aangetast. De geplande nieuwbouw refereert daarenboven op geen enkele wijze naar de geschiedenis van de plek en past ons inziens niet in dit, volgens het gewestplan, landschappelijke waardevol agrarisch gebied enerzijds en natuurgebied anderzijds. Het valt ook te betwijfelen of deze aanvraag toelaatbaar is binnen het kader van het Decreet Ruimtelijke Ordening, in het bijzonder artikel 145bis.*

*Vanuit bovenvermelde argumentatie verlenen wij dan ook een negatief advies voor deze stedenbouwkundige aanvraag."*

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, Antwerpen, brengt op 24 juli 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 28 juli 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 1 oktober 2009 neemt de eerste tussenkomende partij volgend standpunt in:

*" ...*

*De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan.*

*...*

*Artikel 145bis § 1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat voor zover voldaan is aan bepaalde voorwaarden de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies.*

*...*

*De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden omdat:*

*- uit de bijgevoegde foto's blijkt dat de woning nog in goede staat is. De woning werd nog bewoond tot 31 juli 2009 (uittreksel als bijlage)*

*- de woning werd, volgens de gegevens van het kadaster, in gebruik genomen tussen 1875 en 1899, en dus geacht wordt vergund te zijn.*

*- een volume van 828,09 m<sup>3</sup> wordt afgebroken, de nieuwe woning heeft een volume van 998,76 m<sup>3</sup>*

*- de woning blijft een ééngezinswoning*

*...*

*Al de hierboven vermelde afwijkingen kunnen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.*

*...*

*Het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats gebeurt op aanwijzen en vraag van het gemeentebestuur. De huidige, oude woning, bevindt zich in de achteruitbouwzone, wat ruimtelijk gezien in een landbouwzone niet aan te raden is.*

*Daarenboven staat de woning in een bocht, wat de verkeerszichtbaarheid niet ten goede komt. Om redenen van goede plaatselijke ordening is daarom geopteerd om een voor onze gemeente normale achteruitbouwstrook te kiezen (12 m uit de wegas), waardoor de inplanting zich ook richt naar de omgevende bebouwing en de plaatselijk courante inplantingswijze.*

*Het perceel waarop de woning gebouwd wordt, paalt aan een natuurgebied. De natuurwaarden blijven intact door de degelijke inplanting van de woning op het perceel en de beperkte verhardingen. De nieuwe voorgevel blijft wat uitzicht en materiaalkeuze enerzijds zijn binding behouden met het originele huis (laagbouw, baksteen, gevelplinten), waardoor het concept kwalitatief zijn waarde heeft, en anderzijds met de onmiddellijke omgeving.*

*De bakstenen O.-L.-Vrouwkapel, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, blijft in het concept behouden.*

*GUNSTIG; de aanvraag voldoet aan de bepalingen van artikel 145 bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen.*

*De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 oktober 2009 een ongunstig advies, met als motivering:

*“...*

*“De aanvraag is gelegen in het zuiden van Retie. In de omgeving is geen bebouwing te zien aangezien het achtergrenzende deel een natuurgebied is.*

*Dit is aan de rand van een Ven en Habitatrichtlijngebied, de aanvraag zelf is nog gelegen in agrarisch gebied.*

*De woning die gesloopt wordt is een langgestrekte hoeve dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De herbouw bestaat uit een verplaatsing van de hoeve omwille van de achteruitbouwstrook die de gemeente oplegt, met name 12 meter uit de as van de weg.*

*Het perceel heeft een oppervlakte van 1.509 m<sup>2</sup> waar 202,78 m<sup>2</sup> wordt van bebouwd. Er worden verschillende bomen gerooid op het perceel omwille van de nieuwe inplanting van de woning. De woning krijgt een breedte van 23,2m met variërende diepten waarvan een max. diepte van 12,45m.*

*De kapel op het perceel is ook opgenomen in de inventaris en zal behouden blijven.*

*De woning wordt opgedeeld in 2 bouwlagen met een gedeelte onderkelderd. Het gelijkvloers wordt deels in de grond gebouwd met een diepte van circa 40cm.*

*De voorgevel wordt deels opgetrokken zodat er afgeweken wordt van het schuine dak en je soort dakkapel krijgt. In de achtergevel wordt er niet meer verwezen naar het oorspronkelijke klassieke dak maar worden er verschillende uitspringende volumes in verwerkt waardoor je verscheidene dakhoogtes en dakvormen krijgt.*

*In het midden van de achtergevel wordt de eerste verdieping een zwevend deel d.m.v. de constructie op palen te plaatsen.*

*In de linkerzijgevel wordt een grote erker verwerkt met een overhellend dak met een grote glaspartij. De materialen die voorzien worden zijn vnl. steenstrips in de beige kleur en de daken worden afgewerkt in vezelcementleien in antracietgrijs.*

#### BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*De aanvraag is gelegen in agrarisch gebied: aangezien het een woning betreft zonder bedrijf wordt deze als zonevreedend beschouwd.*

*De functionele inpasbaarheid van zonevreedende woningen is bepaald in de Codex. Er werd dan ook een specifieke wetgeving vooropgesteld in art. 4.4.23 van de Codex.*

*De mobilitetsimpact verandert niet aangezien er daarvoor reeds een woonfunctie was. Er wordt geen extra belasting gelegd op het doorgaand verkeer.*

*De schaal en de opvatting van het ontwerp zullen leiden tot onverenigbare stedenbouwkundige situaties in deze omgeving. Het nieuwe gebouw refereert niet naar de langgestrekte hoeve dat er nu staat. De voorgevel wordt een deel opgetrokken en de achtergevel wordt voorzien van verschillende uitspringende volumes. Deze zijn t.o.v. de bestaande situatie niet te verenigen met de schaal van het gebied. Achterliggend is een natuurgebied en rondom is het agrarisch gebied wat een perimeter geeft waar weinig bebouwing aanwezig is en geen bebouwing in het achterliggende gebied. Hierdoor is het wenselijk de bestaande verschijningsvorm te behouden om de schaal in evenwicht te houden.*

*Het ruimtegebruik en bouwdichtheid zijn in agrarisch gebied wel bepalend. Een herbouw op deze locatie is mogelijk maar niet in de voorgestelde verschijningsvorm en bouwdiepte. Er wordt in de Codex een mogelijkheid gegeven om de achteruitbouwzone in rekening te brengen bij een herbouw. Op deze locatie, een bocht, is het opportuun dat op 12 meter uit de as van de weg, de voorgevelbouwlijn wordt gelegd, deze blijft binnen het agrarisch gebied. De voorgestelde bouwdiepte gaat tot circa 12m. Zo dicht bij natuurgebied is het beter een max. bouwdiepte van 9m te hanteren, zodanig de gehanteerde norm van min. 10m bouwvrije strook kan gehanteerd worden.*

*De visueel – vormelijke elementen van de aanvraag zijn niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Het ontwerp wijkt af van de bestaande hoeve. Er wordt vnl. in de achtergevel gewerkt met verschillende uitstekende volumes, waardoor je geen samenhangende eenheid krijgt. Waardoor het visuele aspect naar het natuurgebied grote impact heeft. Er wordt in het advies van Natuur en Bos een opmerking gegeven over het welzijn van vleermuizen, je kunt stellen met de grote raampartijen en de zwevende structuur dat er wel degelijk verlichting aanwezig zal zijn, wat een visuele hinder zal vormen.*

*De cultuurhistorische aspecten van deze aanvraag zijn van die orde om in overweging te nemen in deze bouwaanvraag. De woning is opgenomen in de inventaris. Voor de sloop is er ook een ongunstig advies verleend van onroerend erfgoed. Aangezien het ingediende ontwerp niet refereert naar de bestaande verschijningsvorm kan er aangesloten worden bij de ongunstige visie van onroerend erfgoed.*

*Als het bodemreliëf al dan niet gewijzigd wordt, is niet af te leiden uit de plannen.*

*De hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen zijn bij deze aanvraag niet van toepassing.*

*Er kan besloten worden dat de aanvraag niet verenigbaar is met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt.*

### ALGEMENE CONCLUSIE

*De aanvraag dient ongunstig geadviseerd te worden omwille van het in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening (VCRO IV, III, art. 4.3.1. § 1, 1), b) en § 2), het niet verenigbaar zijn met de omgeving en omwille van het ongunstig advies van onroerend erfgoed.”*

*...*

De eerste tussenkomende partij weigert op 30 oktober 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij en overweegt daarbij:

*“ ...*

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies d.d. 20/10/2009 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Ongunstig*

*Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 30/10/2009 het volgende:*

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.*  
“  
...

Tegen deze beslissing tekent de tweede tussenkomende partij op 20 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, met als motivering:

- “  
...  
- *De nieuwe woning vormt een storend element in deze omgeving en verwijst in het geheel niet meer naar de oorspronkelijke, tevens nog bestaande langgestrekte hoeve. Er wordt aangesloten bij het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed.*
- *Gedeeltelijke ligging in natuurgebied*
- *Het kapelletje, rechts van de hoeve, zal worden bewaard. Dit vormt met de hoeve een mooi aaneengesloten geheel op dit perceel. De bouw van de nieuwe woning in zonevreemde materialen zal de waarde van dit relict teniet doen.*  
”  
...

Na de hoorzitting van 12 januari 2010 beslist de verwerende partij op 14 januari 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt daarbij:

“  
...  
*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en achterliggend natuurgebied.*  
...

*De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan omdat het een woning betreft zonder landbouwbedrijf.*

*Na het slopen van de langgevelhoeve zal een nieuwe woning worden herbouwd op een gewijzigde plaats. Artikel 4.4.14 'Herbouwen op een gewijzigde plaats' van de Vlaamse Codex is hierop van toepassing.*

*Artikel 4.4.14, § 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 een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:*

*1° het aantal woongelegenheden blijft beperkt to het bestaande aantal:*

*→ het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot één.*

*2° voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:*

- a) de woning is getroffen door een rooilijn,*
- b) de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,*
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van goede ruimtelijke ordening en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept:*

→ de aanvraag voldoet aan de voormelde voorwaarde. De bestaande hoeve bevindt zich aan de straatkant in de achteruitbouwstrook.

3° ten minste één van de volgende voorwaarden is vervuld:

- a) de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
- b) de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen:

→ de zonevreemde woning bevindt zich in een open agrarisch gebied met een aantal landbouwbedrijven in de ruimere omgeving. Algemeen wordt de inplanting van nieuwe woningen tot op de straatkant uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet toegelaten. De huidige, oude woning bevindt zich in de achteruitbouwzone. De gemeente wijst er op dat dit ruimtelijk gezien in een landbouwzone niet wenselijk is. Daarenboven bevindt de woning zich in een bocht van de weg, wat de verkeersveiligheid niet ten goede komt. Om redenen van goede plaatselijke ordening verkiest de gemeente daarom een normale achteruitbouwstrook (12 m uit de wegas), waardoor de inplanting zich ook richt naar de omgevende bebouwing en de plaatselijk gebruikelijke inplantingswijze.

Het herbouwen van de woning op een gewijzigde plaats gebeurt bijgevolg op aanwijzen en vraag van het gemeentebestuur.

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

→ het bouwvolume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 998,76 m<sup>3</sup>.

§ 2. De mogelijkheden, vermeld in § 1, gelden niet in:

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren:

→ de aanvraag bevindt zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en deels in natuurgebied, maar de ontworpen woning bevindt zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Art. 4.4.11. 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.

#### 1. Behoud architecturaal karakter

De oorspronkelijke langgevelhoeve is opgetrokken in rode baksteen en rode dakpannen. Het betreft een typische landbouwhoeve die is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De inventaris van het Bouwkundig Erfgoed werd vastgesteld op 14 september 2009 door de administrateur-generaal.

De afdeling Onroerend Erfgoed bracht ongunstig advies uit.

In het beroepschrift argumenteert betrokkene dat de constructie waarvan toelating tot slopen wordt gevraagd een zeer eenvoudig gebouw is zonder bijbehorende



*landbouwgronden, dat in weinig duurzame materialen is opgetrokken en dat zelfs niet van enig eenvoudig wooncomfort is voorzien. Het aanpassen van het oude gebouw aan de huidige normen met betrekking tot de woonkwaliteit is niet opportuun. Het gaat trouwens geenszins om een beschermd gebouw. Er gelden bijgevolg geen bindende voorschriften.*

*Volgens betrokkene blijkt uit het advies van de gemeente dat het nieuwe ontwerp nog refereert naar de oude bebouwing.*

*Tevens verwijst betrokkene naar woningen in de omgeving gelijkaardig aan deze van het concept.*

*De gemeente stelt in haar advies dat de nieuwe voorgevel, wat uitzicht en materiaalkeuze betreft, een binding met het originele huis (laagbouw, baksteen, gevelplinten) behoudt.*

*Het concept is tegelijk kwalitatief en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.*

*De bakstenen O.L. – Vrouwkapel, opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, blijft behouden.*

## *2. Gedeeltelijke ligging in natuurgebied*

*De tuin bij de woning situeert zich in natuurgebied. De gemeente stelt in haar advies dat de natuurwaarden intact blijven door de degelijke inplanting van de woning op het perceel en de beperkte verhardingen.*

*De deputatie is van oordeel dat dient te worden voldaan aan de opmerkingen in het advies van 28 juli 2009 van het Agentschap voor Natuur en Bos.*

## *3. Behoud bestaand kapelletje*

*Het kapelletje, rechts van de hoeve, zal worden bewaard.*

## *4. Conclusie*

*De deputatie volgt de visie van de gemeente.*

*Het bestaande pand leent zich niet meer tot verbouwingswerken. Het herbouwen op de vooropgestelde plaats is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*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 verharden van een aanzienlijke oppervlakte na sloop van een bestaande hoeve, zodat in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. (sic!)*

*Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de aanvrager.*

Algemene conclusie:

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming, maar voldoet aan de decretale en reglementaire bepalingen (artikel 4.4.14 'Herbouwen op een gewijzigde plaats' van de Vlaamse Codex).*

*De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, op voorwaarde dat voldaan wordt aan de opmerkingen in het advies van 28 juli 2009 van het Agentschap voor Natuur en Bos.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

**V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE "PERSOONLIJKE NOTA" VAN DE TWEEDE TUSSENKOMENDE PARTIJ**

De tweede verzoekende partij heeft met een e-mailbericht van 1 juli 2010 een "persoonlijke nota" bezorgd aan de Raad.

De in de VCRO geregelde procedure voor de Raad maakt geen gewag van nota's die na de zitting worden neergelegd.

De Raad weert deze nota dan ook uit de debatten en kan er geen rekening mee houden, ook al omdat er geen tegenspraak over mogelijk is.

Daarenboven is deze nota niet bezorgd per beveiligde zending. Krachtens artikel 4.8.14 VCRO moeten alle processtukken, op straffe van onontvankelijkheid, per beveiligde zending aan de Raad worden toegezonden. Noch artikel 1.1.2, 3° VCRO, noch artikel 1, eerste lid, 1° en 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2009 betreffende de beveiligde zendingen in de ruimtelijke ordening (B.S. 26 augustus 2009) beschouwen een e-mailbericht als een beveiligde zending.

**VI. ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEROEP TOT Vernietiging**

**A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een op 8 februari 2010 ter post aangetekende zending betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld per aangetekend schrijven van 11 maart 2010.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een beroep in te stellen bij de Raad.

## VII. ONDERZOEK VAN HET BEROEP TOT Vernietiging

### Tweede middel

#### *Standpunt van de partijen*

In het tweede middel roept de verzoekende partij het volgende in:

“ ...

*Middel afgeleid uit de schending van art. 4.3.1., 4.4.10., 4.4.11. en 4.4.14. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht, alsook het algemeen beginsel dat iedere beslissing moet rusten op de rechtens vereiste feitelijke grondslag;*

*Doordat de bestreden beslissing toelaat dat er een zonevreemde woning wordt herbouwd op een gewijzigde plaats, dit hoewel:*

- het gebied niet geordend is door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg*
- de vergunning de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet kan doorstaan en dat tevens het architecturale karakter van het herbouwde niet behouden blijft*
- doordat de woning noch is getroffen door een rooilijn, noch zich bevindt in een achteruitbouwzone, noch dat de verplaatsing voortvloeit uit redenen van een goede ruimtelijke ordening*
- en doordat de Deputatie haar beslissing niet afdoende motiveert;*

*Terwijl overeenkomstig art. 4.4.10. §2 de basisrechten voor zonevreemde constructies enkel kunnen gelden in gebieden die geordend zijn door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg.*

*Daarnaast dient een aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening te kunnen doorstaan, meer specifiek schrijft art. 4.4.11. voor dat in het bijzonder met het architecturale karakter rekening gehouden moet worden.*

*Tenslotte moet de aanvraag ook voldoen aan de voorwaarden die gesteld worden in art. 4.4.14 van de VCRO;*

“ ...”

In het tweede onderdeel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 4.4.11 VCRO:

“ ...

*De aanvraag moet aldus de toetsing met de goede ruimtelijke ordening kunnen doorstaan en in het bijzonder moet nagegaan worden of het architecturale karakter van de herbouwde constructie behouden blijft;*

“ ...

*Met betrekking tot de inpasbaarheid en de visueel-vormelijke elementen moet vastgesteld worden dat de voorgevel deels wordt opgetrokken zodat er wordt afgeweken van het*

*schuine dak en er een soort dakkapel ontstaat. In de achtergevel wordt er niet meer verwezen naar het oorspronkelijke klassieke dak maar worden er verschillende uitspringende volumes in verwerkt waardoor je verscheidene dakhoogtes en dakvormen krijgt. Deze vormgeving is niet inpasbaar in de ruime omgeving die vooral gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van enkele landbouwbedrijven, met hun weide en akkers in het agrarisch gebied en het ongerepte landschap van de Vallei van de Kleine Nete in het natuurgebied.*

*Vastgesteld moet worden dat de Deputatie onvoldoende en niet afdoende motiveert dat de nieuwe particuliere woning voldoende inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. **De beslissing rust dus niet op de rechtens vereiste feitelijke grondslag;***

*Met betrekking tot de cultuurhistorische aspecten kan verwezen worden naar het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed Antwerpen. Ook de Deputatie verwees naar dit advies, doch motiveert op onvoldoende wijze dat, desondanks het negatieve advies, de afbraak van de oude hoeve en het oprichten van de nieuwe particuliere woning, de toets van de goede ruimtelijke ordening, rekeninghoudend met cultuurhistorische aspecten, toch kan doorstaan;*

*Wat betreft het bodemreliëf, de hinderaspecten, gezondheid en het gebruiksgenot vinden we in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing niets terug, behalve een verwijzing naar het advies van het Agentschap Natuur en Bos. Een loutere verwijzing naar dit advies is onvoldoende als motivering, temeer nu dit advies niets zegt over het bodemreliëf, noch over de hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot;*

*Ten slotte verwijst art. 4.3.1. dat de vergunningverlenende overheid ook rekening moet houden met de doelstellingen zoals beschreven in art. 1.1.4. VCRO, met name dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht. Daarbij dienen de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen te worden en moet er rekening gehouden worden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.*

### **3.4.**

*Besloten moet worden dat de Deputatie in haar bestreden beslissing dd. 14 januari 2010 op onvoldoende wijze een toetsing heeft doorgevoerd met de goede ruimtelijke ordening conform art. 4.3.1. VCRO, laat staan dat zij rekening hield met een duurzame ruimtelijke ontwikkeling conform art. 1.1.4. VCRO, dit alles in schril contrast met de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn advies dd. 20 oktober 2009 alle bovenstaande punten nauwkeurig onderzocht en besloot een negatief advies uit te brengen;*

*De Deputatie kon aldus niet toestaan dat een oude hoeve, die haar rechtmatige plaats heeft in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wordt afgebroken en vervangen wordt door een hypermoderne constructie, die deels op palen rust, met oninpasbare materialen en allerlei uitspringende volumes.*

*...*

De verzoekende partij stelt in het derde onderdeel dat er een probleem rijst met de toetsing van het behoud van het architecturaal karakter van de te herbouwen constructie:

“ ...

*Naast de toetsing met de goede ruimtelijke ordening conform art. 4.3.1., schrijft art. 4.4.11. voor dat er een bijzondere toetsing moet gebeuren met het architecturaal karakter.*

... ”

*De Deputatie stelt aldus eerst dat het bestaande hoevegebouw is opgetrokken in rode bakstenen en rode dakpannen. Dit is een materiaalkeuze die de hoeves uit die streek, daterend van het begin van vorige eeuw, typeert. (rond 1905).*

*Het nieuwe gebouw sluit, in tegenstelling tot wat de Deputatie stelt in haar bestreden beslissing door te verwijzen naar de argumentatie van de gemeente Retie, geenszins meer aan bij de typologie van de constructies in de betrokken streek;*

*Immers wordt in plaats van met rode baksteen gewerkt met lichtbeige baksteenstrips en als dakbedekking vezelcementleien in antracietgrijs;*

*De aanblik van de nieuwe woning zal kleurgewijs schril afsteken tegen de andere gebouwen in de onmiddellijke omgeving, en de kleurkeuze doet ook op geen enkele manier meer denken aan de typische langgevelhoeves uit de streek;*

*Naast de kleur verschilt de nieuwe woning ook vormelijk van de af te breken hoeve. De nieuwe woning wordt opgedeeld in 2 bouwlagen met een gedeelte onderkelderd. Het gelijkvloers wordt deels in de grond gebouwd met een diepte van circa 40cm.*

*De voorgevel wordt deels opgetrokken zodat er afgeweken wordt van het schuin dak en er een soort dakkapel ontstaat.*

*In de achtergevel wordt er niet meer verwezen naar het oorspronkelijke klassieke dak maar worden er verschillende uitspringende volumes verwerkt waardoor je verscheidene dakhoogtes en dakvormen krijgt. In het midden van de achtergevel wordt de eerste verdieping een zwevend deel door middel van de constructie op palen te plaatsen.*

*In de linkerzijgevel wordt een grote erker verwerkt met een overhellend dak met een grote glaspertij.*

4.4.

*Gelet op deze bovenstaande feitelijke gegevens kon de Deputatie redelijkerwijs niet beslissen dat de ingediende aanvraag het architecturaal karakter van de constructie vrijwaarde, nu blijkt dat nieuwe woning noch aansluit bij de typologie van de constructies in de betrokken streek, noch dat de oorspronkelijke architecturale type-indeling herkenbaar blijft;*

... ”

#### *Beoordeling door de Raad*

De bestreden beslissing heeft onbetwistbaar betrekking op het “herbouwen op een gewijzigde plaats” van een zonevreemde woning.

Artikel 4.4.11 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat bij het verlenen van een vergunning voor een zonevreemde constructie, zoals in casu, de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, zoals vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, onverkort geldt.

De verwerende partij moet in het bijzonder nagaan of het architecturaal karakter van de herbouwde constructie behouden blijft.

Uit de motivering van de bestreden beslissing moet (het onderzoek van) de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en het behoud van het architecturaal karakter blijken.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan of mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening en het behoud van het architecturaal karakter, niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en moet de Raad nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt geldt, moet in concreto gebeuren.

Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en voor zover dit bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving moeten worden onderzocht. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is echter minder doorslaggevend en kan er alleszins niet toe leiden om de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving, en de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing te laten.

De bestreden beslissing vermeldt met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke en ruimere omgeving en de goede ruimtelijke ordening enerzijds, en met betrekking tot het behoud van het architecturaal karakter anderzijds alleen maar:

“ ...

*De oorspronkelijke langgevelhoeve is opgetrokken in rode baksteen en rode dakpannen.*

*Het betreft een typische landbouwhoeve die is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De inventaris van het Bouwkundig Erfgoed werd vastgesteld op 14 september 2009 door de administrateur-generaal.*

*De afdeling Onroerend Erfgoed bracht ongunstig advies uit.*

*In het beroepschrift argumenteert betrokkene dat de constructie waarvan toelating tot slopen wordt gevraagd een zeer eenvoudig gebouw is zonder bijbehorende*

*landbouwgronden, dat in weinig duurzame materialen is opgetrokken en dat zelfs niet van enig eenvoudig wooncomfort is voorzien. Het aanpassen van het oude gebouw aan de huidige normen met betrekking tot de woonkwaliteit is niet opportuun. Het gaat trouwens geenszins om een beschermd gebouw. Er gelden bijgevolg geen bindende voorschriften.*

*Volgens betrokkene blijkt uit het advies van de gemeente dat het nieuwe ontwerp nog refereert naar de oude bebouwing.*

*Tevens verwijst betrokkene naar woningen in de omgeving gelijkaardig aan deze van het concept.*

*De gemeente stelt in haar advies dat de nieuwe voorgevel, wat uitzicht en materiaalkeuze betreft, een binding met het originele huis (laagbouw, baksteen, gevelplinten) behoudt.*

*Het concept is tegelijk kwalitatief en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.*

*De bakstenen O.L. – Vrouwakapel, opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, blijft behouden.*

## *2. Gedeeltelijke ligging in natuurgebied*

*De tuin bij de woning situeert zich in natuurgebied. De gemeente stelt in haar advies dat de natuurwaarden intact blijven door de degelijke inplanting van de woning op het perceel en de beperkte verhardingen.*

*De deputatie is van oordeel dat dient te worden voldaan aan de opmerkingen in het advies van 28 juli 2009 van het Agentschap voor Natuur en Bos.*

## *3. Behoud bestaand kapelletje*

*Het kapelletje, rechts van de hoeve, zal worden bewaard.*

## *4. Conclusie*

*De deputatie volgt de visie van de gemeente.*

*Het bestaande pand leent zich niet meer tot verbouwingswerken. Het herbouwen op de vooropgestelde plaats is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

De Raad stelt vast dat deze beoordeling van de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving en van het behoud van architecturaal karakter te summier is.

Uit de motivering van de bestreden beslissing kan de Raad niet afleiden of de verwerende partij het ontwerp in concreto heeft getoetst aan de onmiddellijke en ruimere omgeving en of de verwerende partij het behoud van architecturaal karakter correct heeft beoordeeld.

De bestreden beslissing beperkt zich tot een al te oppervlakkige vergelijking van de aanvraag met de bestaande, af te breken en te herbouwen hoeve: uit de stelling in het advies van de eerste tussenkomende partij dat de nieuwe voorgevel een binding met het originele huis behoudt, leidt de verwerende partij ten onrechte in één adem af dat het ontwerp verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De loutere bewering, en dan nog door de eerste tussenkomende partij, dat de aanvraag een binding met het originele huis behoudt, is echter geen (voldoende) beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke en ruimere omgeving.

De verwerende partij verwijst niet naar een nabij gelegen woning en nabije landbouwbedrijven (op +/- 70 meter afstand) in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verwerende partij zwijgt in alle talen over de inpasbaarheid van de door de bestreden beslissing vergunde woning in de omgeving, die gekenmerkt wordt door open en groene ruimtes en enkele landbouwbedrijven: de vaststelling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de natuurwaarden is daartoe zeker niet voldoende.

Dat het perceel wordt begrensd door bos en open landbouwruimtes doet niets af aan de verplichting van de vergunningverlenende overheid om rekening te houden met de kenmerken en gevoeligheden van de omgeving en het landschap.

De bewering door de bestreden beslissing dat er in de omgeving gelijkaardige woningen zijn 'als vergund', wordt niet onderbouwd (de Raad stelt integendeel vast dat er zich slechts één woning bevindt in de nabije omgeving) en is daarenboven geen beoordeling van de inpasbaarheid van de door de bestreden beslissing vergunde woning in de omgeving met bestaande landbouwbedrijven.

Ook over het behoud van het architecturaal karakter van de te herbouwen hoeve is weinig of niets terug te vinden in de bestreden beslissing, terwijl er toch duidelijke verschillen zijn.

De verwerende partij beperkt er zich toe alleen de voorgevel van de door de bestreden beslissing vergunde woning te beoordelen: deze voorgevel is inderdaad eveneens langwerpig en op dezelfde manier ingeplant als de te herbouwen hoeve, zij het met een achteruitbouw van 12 meter, maar heeft wel een "toren" ter hoogte van de voordeur, die licht uitsteekt tegenover de rest van de voorgevel.

De achtergevel vertoont meer verschillen, zoals de kleur van de materialen ervan: rode baksteen met rode dakpannen voor de bestaande hoeve, terwijl de achtergevel van de door de bestreden beslissing vergunde nieuwe woning bestaat uit lichtbeige baksteen en lichtbeige steenstrips met een antracietgrijs leiendak.

Dat de bestaande hoeve slechts één uitbouw heeft op het gelijkvloers en de door de bestreden beslissing vergunde woning daarentegen drie verschillende uitbouwen, waaronder twee op de eerste verdieping, en dat de door de bestreden beslissing vergunde nieuwe woning een volwaardige eerste verdieping heeft, in tegenstelling tot de bestaande hoeve, zijn eveneens duidelijk merkbare verschillen, waarover de bestreden beslissing met geen woord rept.

De verwerende partij heeft de volledig nieuwe achtergevel, en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving, zelfs niet vermeld.

Ook het gunstig advies van de eerste tussenkomende partij, waar de verwerende partij naar verwijst en waar ze zich bij aansluit, vermeldt niets (meer) over (een onderzoek van) de verenigbaarheid van de door de bestreden beslissing vergunde nieuwe woning met de onmiddellijke en ruimere omgeving en het behoud van het architecturaal karakter van de te herbouwen hoeve.



De verwerende partij antwoordt daarentegen zelfs helemaal niet op het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat “de *nieuwe woning ... een storend element (vormt) in deze omgeving en ... in het geheel niet meer (verwijst) naar de oorspronkelijke, tevens nog bestaande langgestrekte hoeve.*”

Het tweede en het derde onderdeel van het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

De andere onderdelen van dit middel of andere middelen kunnen niet tot een ruimere vernietiging leiden, zodat ze niet worden onderzocht.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2010, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen van een woning na het slopen van een hoeve op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9 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.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,                    voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS