

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0712
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0561/A/0548

Verzoekende partijen	1. de heer Danny DE BRABANTER 2. mevrouw Anita VERBRAEKEN vertegenwoordigd door advocaat Johan GUNS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1790 Affligem, Kasteelstraat 58
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de bvba VINCERE CONSULTING vertegenwoordigd door advocaat Luc WYNANT met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louisalaan 221

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 mei 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 maart 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk van 19 juni 2014 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een woning en bijgebouw op de percelen gelegen te 1745 Opwijk, Grootveld 78, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 401h, en 402l.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 augustus 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 2 oktober 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 januari 2017.

De verzoekende partijen en de tussenkomende partij verschijnen op de zitting.

Advocaat Johan GUNS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Joachim VERHAEGHE *loco* advocaat Luc WYNANT voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 26 maart 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opwijk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“herbouwen van een woning en bijgebouw”* op de percelen gelegen te 1745 Opwijk, Grootveld 78, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 401h en 402l.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde woningen’, goedgekeurd op 18 december 2008.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 mei 2014 tot en met 2 juni 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 6 mei 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitgebracht op 10/06/2014 dat luidt als volgt:

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften (al dan niet conform met bestaand BPA, RUP en/of verkaveling)

Het ingediend project stemt niet overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Het goed is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse goedgekeurd bij KB d.d. 07/03/1977 gelegen in agrarisch gebied.

...

De bestaande woning werd vergund in 1964. De aanwezige schuren stonden reeds vermeld op het inplantingsplan van de bouwaanvraag van 1964 zodat deze als vergund beschouwd worden.

De aanvraag voldoet aan de doelstellingen van art. 4.4.10, 4.4.11, 4.4.14 en 4.4.18 uit de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

De aanvraag is eveneens gelegen binnen het RUP Zonevrije Woningen goedgekeurd door de Deputatie dd. 21/08/2008 en meer bepaald in de zone complex gaaf landschap. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften voor deze zone.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar en voldoet aan de doelstellingen van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex stelt dat een vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Het Agentschap Landbouw en Visserij (Duurzame Landbouwontwikkeling) bracht op 06/05/2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

...

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag omvat het herbouwen van een bestaande woning alsook het herbouwen van een bijgebouw. Het totale volume van deze gebouwen, na herbouw, bedraagt 998,61 m³. Het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande, nl één woning. De woning wordt zo ingeplant dat de kroonlijsthoogte niet hoger komt dan die van de aanliggende gebouwen en de nieuwe woning sluit aan bij de woning van de rechterbuur. De aanvraag is inpasbaar binnen deze landelijke omgeving.

Mobiliteitsimpact:

De aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit. Voertuigen kunnen gestald worden op eigen terrein, tevens wordt aan het hoofdgebouw carport voorzien.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De aanvraag omvat het herbouwen van een woning alsook een bijgebouw. Voorafgaand worden alle bestaande volumes verwijderd. De bestaande volumes bedragen 2325,25 m³ met een gezamenlijke oppervlakte van 653,55 m². Het nieuw op te richten volume bedraagt gezamenlijk 998 m³ over een oppervlakte van 176,95 m². Het perceel heeft een totale oppervlakte van 10650 m².

De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt niet geschaad.

Visueel- vormelijke elementen:

Voor de gevel- en dakbekleding wordt houten regelwerk gebruikt bestaande uit kastanjehout. De woning wordt zo ingeplant dat de kroonlijst niet hoger komt dan de aanliggende gebouwen. De aanvraag is inpasbaar in de omgeving.

Cultuurhistorische aspecten:

Niet van toepassing.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

Tijdens de duur van het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend. Het ingediende bezwaarschrift wordt niet weerhouden. De belangen op de aanpalende percelen worden niet geschaad (zie motivering openbaar onderzoek).

Bodemreliëf:

Niet van toepassing.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op het internet doorlopen. De resultaten worden als bijlage toegevoegd. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter zodat aan de verordening voldaan wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

Conclusie

De aanvraag, het herbouwen van een woning en bijgebouw na sloping van de bestaande gebouwen, wordt gunstig geadviseerd mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het advies van Eandis dd. 08/05/2014.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19 juni 2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- Het advies van Eandis dd. 08/05/2014 is strikt van toepassing.
- De werken dienen uitgevoerd te worden volgens de goedgekeurde plannen.
- Het goed is volgens het zoneringsplan van Opwijk gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied. Zowel het zwarte afvalwater (toilet) alsook het grijze afvalwater (keuken, badkamer,...) dient aangesloten te worden op de septische put.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 3 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 februari 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

5.7 Beoordeling

(...)

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Het goed is gelegen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen', goedgekeurd bij besluit van de deputatie op 18 december 2008, meer bepaald in een zone voor complex gaaf landschap. Voor gebouwen met een residentiële functie en de erbij horende bijgebouwen wordt het gewestplan opgeheven.

c) Artikel 3.2.1. 'Woningen en woningbijgebouwen' van het RUP stelt dat handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte residentiële hoofdfunctie of een vergund of vergund geachte functie als woningbijgebouw toegelaten zijn. Voor de woning werd er een stedenbouwkundige vergunning verleend in 1964. Er werden sindsdien geen werken aan de woning uitgevoerd. Alhoewel de woning momenteel niet bewoond wordt en ze een eerder verwaarloosde indruk geeft, is ze zeker niet verkrot. Voor zeker 2 van de 3 bijgebouwen werd er een stedenbouwkundige vergunning verleend. Ook deze constructies zijn niet verkrot.

d) De aanvrager beoogt de woning en de overige constructies af te breken en een nieuwe woning op te richten op een gewijzigde plaats. Volgens hetzelfde artikel 3.2.1. 'Woningen en woningbijgebouwen' is het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voor zover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen. Er dient rekening worden gehouden met de dichtheid van het eventuele woonlint en het vrijwaren van zichten op achterliggende open gebieden. De redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept.

De voorgestelde inplanting van de woning op een gewijzigde plaats levert een betere plaatselijke aanleg dan de bestaande en is bijgevolg aanvaardbaar. Ter hoogte van het terrein in kwestie maakt de straat een bocht. Hierdoor en door de willekeurige ligging van de perceelsgrenzen ten opzichte van de straat is er geen eenduidige lijn merkbaar bij de inplanting van de constructies in de omgeving. De woning in kwestie sluit via een koppelvolumen aan op de woning op het rechter aanpalende perceel, Grootveld nr. 76. Hierdoor ontstaat er geen storende wachtgevel na de afbraak van de huidige stal. Door de versnipperde bebouwing af te breken en het hoofdvolumen dwars in te planten ten opzichte van de straat zijn er zichten op het achtergelegen open agrarisch gebied. Door de woning op een gewijzigde plaats in te planten wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en wordt er een betere terreinbezetting bekomen.

Het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats kan maar voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume. Voor het berekenen van dit bestaande volume kan er enkel gekeken worden naar het volume van de bestaande woning ($\pm 500\text{m}^3$) en niet naar het totale volume van alle constructies op het terrein (2325m^3). De bijgebouwen betreffen immers constructies die niet fysisch verbonden zijn met de woning en hun functies sluiten niet aan bij de woonfunctie (stal, werkplaats, schuur, ...). Naar analogie met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot zonevreemde woningen is het wel aanvaardbaar dat het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met de andere voorschriften van het RUP, zoals het uitbreiden van een woning. Het RUP bepaalt daarbij dat een uitbreiding kan tot een bruto-volume van maximum 1000m^3 . De uitbreiding mag de 50% volumevermeerdering echter niet overschrijden, ten opzichte van het volume op het moment van de eerste aanvraag na de inwerkingtreding van het RUP. Een volumeberekening van de bestaande woning ontbreekt maar er kan geschat worden dat het volume ongeveer 500m^3 bedraagt. De nieuw op te richten woning kan bijgevolg een totaal volume van 750m^3 hebben.

De woning bestaat uit een hoofdvolumen, een koppelvolumen en een kleiner, vrijstaand gebouw. Bij de aanvraag werd een volumeberekening gevoegd waaruit blijkt dat het totale volume van het hoofdgebouw en het bijgebouw iets minder dan 1000m^3 bedraagt. Om het volume te berekenen dient echter het volume van het hoofdgebouw en het volume van het koppelgedeelte te worden samengeteld. De carport is momenteel zowel aan de voor- als aan de achterzijde open maar ze kan in de toekomst makkelijk afgesloten worden en wordt dan een volwaardige residentiële aanbouw bij de woning. Elke gemakkelijk afsluitbare constructie maakt deel uit van het bouwvolume. Volgens bovenstaande redenering bedraagt het volume van het hoofdgebouw en het volume van de carport in totaal 1033.45m^3 ($800.89\text{m}^3 + 232.56\text{m}^3 = 1033.45\text{m}^3$). Bijgevolg is de aanvraag strijdig met de voorschriften van het RUP.

e) Niet alleen is de woning te groot, ook het gebouw dat voor het hoofdvolumen staat kan binnen het RUP niet aanvaard worden. In het gebouw worden een fitnessruimte en een kantoor ondergebracht. Deze functies sluiten aan op de woonfunctie waardoor het gebouw een residentiële bestemming heeft. Echter, omdat het gebouw los staat van het hoofdvolumen

wordt het niet in rekening gebracht bij de volumeberekening van de woning. Ze vormen fysisch geen geheel. Bovendien wordt het maximaal toelaatbare volume reeds overschreden. Het gebouw kan, omwille van zijn dimensies, evenmin als een bijgebouw beschouwd worden. De kroonlijst- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 4.20m en 7.15m. Het oprichten van dergelijk gebouw is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied en met de voorschriften van het RUP. Ook het feit dat er reeds verschillende bijgebouwen op het terrein aanwezig zijn, kan het gevraagde niet verantwoorden. Bestaande bijgebouwen kunnen wel herbouwd worden maar niet op een gewijzigde plaats, ook niet wanneer dit tot een betere ordening op het perceel zou kunnen leiden.

f) Inzake het maximaal toegelaten volume zou er in toepassing van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afwijkingsbepalingen) een afwijking kunnen overwogen worden met betrekking tot de afmetingen van het gebouw. De voorschriften van het RUP voor het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats zijn immers strenger dan deze voor het herbouwen van een woning op dezelfde plaats en strenger dan de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake zonevreemde woningen. Immers, volgens de voorschriften van het RUP kan het herbouwen van een woning op dezelfde plaats gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1000m³ niet overschrijdt. Hier wordt de beperking van de 50% volumevermeerdering dus niet opgelegd. Ook in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt met betrekking tot zonevreemde woningen bepaald dat woningen die herbouwd worden op een gewijzigde plaats maximaal 1000m³ groot mogen zijn. Gezien de opgelegde beperking in het RUP voor herbouwde woningen op een gewijzigde plaats geen ruimtelijke grondslag meer kent door het decretaal toelaten van uitbreidingen en herbouw van woningen tot 1000m³, is een overschrijding van het maximaal toegelaten volume aanvaardbaar, mits rekening gehouden wordt met de schaal en aansluiting op de bestaande bebouwing.

Bij de voorliggende aanvraag bedraagt het volume van de woning met het grote vrijstaande bijgebouw echter veel meer dan 1000m³. Afwijkingen boven 1000m³ zijn helemaal niet meer beperkt en kunnen niet meer verantwoord worden. Het ontwerp dient dus herbekeken te worden en waar nodig aangepast. Eventueel kunnen de fitnessruimte en het kantoor worden ondergebracht in het tussenvolume of boven de carport, na lichte inkrimping van het hoofdvolume. Een beperkt tuingebouw is volgens de voorschriften van het RUP wel mogelijk. De voorgestelde aanpassingen omvatten echter een te grondige en fundamentele aanpassing van het ontwerp om binnen de huidige procedure te kunnen doorvoeren.

g) Bijkomend kan er nog opgemerkt worden dat er zich ook inzake de verhardingen een probleem stelt. Volgens artikel 3.2.3. 'Aanleg van het terrein' dient de aanleg van verhardingen worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 50m² tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verharding kan verantwoorden, in de zin dat achterin gelegen woningen op een esthetische verantwoorde wijze kunnen ontsloten worden. Bij de voorliggende aanvraag wordt de toegang tot de carport en het gedeelte aan de rechterzijde van de toegangsweg volledig verhard. Alhoewel er omwille van de specifieke kenmerken, zoals de diepere inplanting, wel toegelaten kan worden dat er meer dan 50m² wordt verhard, kan een verharding van meer dan 300m² niet verantwoord worden. Vooral het verhard gedeelte aan de rechterzijde van de inrit is overdreven en staat niet in verhouding tot dat wat strikt noodzakelijk is om te kunnen parkeren.

h) De beroepsindieners kan niet akkoord gaan met de aanvraag omdat het architecturale karakter van de bestaande woning niet behouden blijft. In toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dienen stedenbouwkundige aanvragen voor zonevreemde constructies

getoetst te worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies. 1 van de toetsingscriteria is de goede ruimtelijke ordening. Tot voor kort werd specifiek vermeld dat het architecturaal karakter van de constructie behouden diende te blijven. Daar een goede ruimtelijke ordening meer inhoudt dan louter het behoud van het architecturaal karakter werd dit gedeelte op 25 april 2014 geschrapt.

De aanvraag is evenwel ook gelegen binnen de grenzen van het RUP. Artikel 3.2.2. 'Welstand van de woningen en woningbijgebouwen' stelt dat de architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw maximaal behouden moet blijven. Bij het ontwerp van de nieuwe woning werd er inderdaad geen rekening gehouden met het architecturale karakter van de bestaande woning. Evenwel kan hierop overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een afwijking worden gegeven. Het betreft een kwalitatief ontworpen woning die zich door de eenvoudige maar sterke vormgeving en door het gebruik van een kwalitatief en natuurlijk materiaal mooi inpast in de agrarische omgeving en goed aansluit op de aanpalende woning. Het gewijzigde architecturaal karakter brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Conclusie

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

- het volume van de woning bedraagt 1033m³ terwijl volgens de voorschriften voor herbouw op een gewijzigde plaats en voor uitbreiding van het RUP 'Zonevreemde woningen' slechts een volume van 750m³ toegelaten wordt;
- het losstaande gebouw in het verlengde van het hoofdvolume kan omwille van de dimensies en de ondergebrachte functies niet beschouwd worden als een 'bijgebouw'; het gebouw kan evenmin beschouwd worden als horende bij de woning omdat het er fysisch geen deel van uitmaakt en omdat het maximale volume nu al overschreden wordt; het oprichten van een nieuw gebouw is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied en met de voorschriften van het RUP.

Voorstel van beslissing

- 1) Het beroep van Johan Guns, advocaat, Kasteelstraat 58, 1790 Affligem namens Danny De Brabanter-Anita Verbraeken, derden, is ontvankelijk.
 - 2) De stedenbouwkundige vergunning inzake het herbouwen van een woning en bijgebouw, gelegen Grootveld 78 te Opwijk, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie D, perceelnummer 401h, 402I, weigeren.
- ...

Na de hoorzitting van 12 maart 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 maart 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.7 Beoordeling

(...)

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een agrarisch gebied. Het goed is gelegen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen', goedgekeurd bij besluit van de deputatie op 18 december 2008, meer bepaald in een zone voor complex gaaf landschap. Voor gebouwen met een residentiële functie en de erbij horende bijgebouwen wordt het gewestplan opgeheven.

c) Artikel 3.2.1. 'Woningen en woningbijgebouwen' van het RUP stelt dat handelingen en wijzigingen aan bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte

gebouwen die een vergunde of vergund geachte residentiële hoofdfunctie of een vergund of vergund geachte functie als woningbijgebouw toegelaten zijn. Voor de woning werd er een stedenbouwkundige vergunning verleend in 1964. Er werden sindsdien geen werken aan de woning uitgevoerd. Alhoewel de woning momenteel niet bewoond wordt en ze een eerder verwaarloosde indruk geeft, is ze zeker niet verkrot. Voor zeker 2 van de 3 bijgebouwen werd er een stedenbouwkundige vergunning verleend. Ook deze constructies zijn niet verkrot.

d) De aanvrager beoogt de woning en de overige constructies af te breken en een nieuwe woning op te richten op een gewijzigde plaats. Volgens hetzelfde artikel 3.2.1. 'Woningen en woningbijgebouwen' is het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voor zover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen. Er dient rekening te worden gehouden met de dichtheid van het eventuele woonlint en het vrijwaren van zichten op achterliggende open gebieden. De redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept.

De voorgestelde inplanting van de woning op een gewijzigde plaats levert een betere plaatselijke aanleg dan de bestaande en is bijgevolg aanvaardbaar. Ter hoogte van het terrein in kwestie maakt de straat een bocht. Hierdoor en door de willekeurige ligging van de perceelsgrenzen ten opzichte van de straat is er geen eenduidige lijn merkbaar bij de inplanting van de constructies in de omgeving. De woning in kwestie sluit via een koppelvolumen aan op de woning op het rechter aanpalende perceel, Grootveld nr. 76. Hierdoor ontstaat er geen storende wachtgevel na de afbraak van de huidige stal. Door de versnipperde bebouwing af te breken en het hoofdvolumen dwars in te planten ten opzichte van de straat zijn er zichten op het achtergelegen open agrarisch gebied. Door de woning op een gewijzigde plaats in te planten wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht en wordt er een betere terreinbezetting bekomen.

Het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats kan maar voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume. Voor het berekenen van dit bestaande volume kan er enkel gekeken worden naar het volume van de bestaande woning ($\pm 500\text{m}^3$) en niet naar het totale volume van alle constructies op het terrein (2325m^3). De bijgebouwen betreffen immers constructies die niet fysisch verbonden zijn met de woning en hun functies sluiten niet aan bij de woonfunctie (stal, werkplaats, schuur, ...). Naar analogie met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot zonevreemde woningen is het wel aanvaardbaar dat het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met de andere voorschriften van het RUP, zoals het uitbreiden van een woning. Het RUP bepaalt daarbij dat een uitbreiding kan tot een bruto-volume van maximum 1000m^3 . De uitbreiding mag de 50% volumevermeerdering echter niet overschrijden, ten opzichte van het volume op het moment van de eerste aanvraag na de inwerkingtreding van het RUP. Een volumeberekening van de bestaande woning ontbreekt maar er kan geschat worden dat het volume ongeveer 500m^3 bedraagt. De nieuw op te richten woning kan bijgevolg een totaal volume van ongeveer 750m^3 hebben.

De woning bestaat uit een hoofdvolumen, een koppelvolumen en een kleiner, vrijstaand gebouw. Bij de aanvraag werd een volumeberekening gevoegd waaruit blijkt dat het totale volume van het hoofdgebouw en het bijgebouw iets minder dan 1000m^3 bedraagt. Om het volume te berekenen dient echter het volume van het hoofdgebouw en het volume van het koppelgedeelte te worden samengeteld. De carport is momenteel zowel aan de voor- als aan de achterzijde open, maar ze kan in de toekomst makkelijk afgesloten worden en wordt dan een volwaardige residentiële aanbouw bij de woning. Elke gemakkelijk afsluitbare constructie

maakt deel uit van het bouwvolume. Volgens bovenstaande redenering bedraagt het volume van het hoofdgebouw en het volume van de carport in totaal 1033.45m^3 ($800.89\text{m}^3 + 232.56\text{m}^3 = 1033.45\text{m}^3$). Bijgevolg is de aanvraag strijdig met de voorschriften van het RUP.

e) Niet alleen is de woning te groot, ook het gebouw dat voor het hoofdvolume staat kan binnen het RUP niet aanvaard worden. In het gebouw worden een fitnessruimte en een kantoor ondergebracht. Deze functies sluiten aan op de woonfunctie waardoor het gebouw een residentiële bestemming heeft. Echter, omdat het gebouw los staat van het hoofdvolume wordt het niet in rekening gebracht bij de volumeberekening van de woning. Ze vormen fysisch geen geheel. Bovendien wordt het maximaal toelaatbare volume reeds overschreden. Het gebouw kan, omwille van zijn dimensies, evenmin als een bijgebouw beschouwd worden. De kroonlijst- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 4.20m en 7.15m. Het oprichten van dergelijk gebouw is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied en met de voorschriften van het RUP. Ook het feit dat er reeds verschillende bijgebouwen op het terrein aanwezig zijn, kan het gevraagde niet verantwoorden. Bestaande bijgebouwen kunnen wel herbouwd worden maar niet op een gewijzigde plaats, ook niet wanneer dit tot een betere ordening op het perceel zou kunnen leiden.

f) Inzake het maximaal toegelaten volume kan er in toepassing van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afwijkingsbepalingen) een afwijking overwogen worden met betrekking tot de afmetingen van het gebouw. De voorschriften van het RUP voor het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats zijn immers strenger dan deze voor het herbouwen van een woning op dezelfde plaats. Immers, volgens de voorschriften van het RUP kan het herbouwen van een woning op dezelfde plaats gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1000m^3 niet overschrijdt. Hier wordt de beperking van de 50% volumevermeerdering dus niet opgelegd. Alhoewel de voorliggende aanvraag een herbouw op een gewijzigde plaats betreft, is de verschuiving van de inplantingszone eerder beperkt, gelet op de grootte van het terrein. De voorgevel van de nieuwe woning ligt ongeveer 15m achter de voorgevellijn van de bestaande woning, terwijl het terrein een minimale diepte heeft van 120m.

De afwijking is ook verantwoord omdat het RUP strenger is dan de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake zonevreemde woningen. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt immers bepaald dat woningen die herbouwd worden op een gewijzigde plaats maximaal 1000m^3 groot mogen zijn. Gezien de opgelegde beperking in het RUP voor herbouwde woningen op een gewijzigde plaats geen ruimtelijke grondslag meer kent door het decretaal toelaten van uitbreidingen en herbouw van woningen tot 1000m^3 , is een overschrijding van het maximaal toegelaten volume aanvaardbaar, mits rekening gehouden wordt met de schaal en aansluiting op de bestaande bebouwing.

Bij de voorliggende aanvraag bedraagt het volume van de woning met het grote vrijstaande bijgebouw echter veel meer dan 1000m^3 . Afwijkingen boven 1000m^3 zijn helemaal niet meer beperkt en kunnen niet meer verantwoord worden.

Naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvrager op 17 maart 2015 aangepaste plannen bezorgd. Het bijgebouw voor het hoofdvolume werd geschrapt. Ook werd het hoofdvolume van de woning 0.85m ingekort en 0.15m richting de rechter perceelsgrens geschoven waardoor ook het volume van de carport kleiner wordt. De ruimte boven de carport wordt ingericht als hobbyruimte. Aan de hand van de bijgevoegde volumestudie wordt er aangetoond dat het totale volume van de woning nu iets minder dan 1000m^3 bedraagt, namelijk 999.62m^3 . Zoals reeds gesteld werd, is een afwijking op de volume-voorschriften van het RUP verantwoord, zodat de aangepaste woning inzake de grootte aanvaard kan worden.

Het betreft enkele kleinere planaanpassingen die tegemoet komen aan de opmerkingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en die geenszins een negatieve invloed gaan hebben op de aanpalende percelen. Integendeel de woning is kleiner en heeft een beperktere ruimtelijke impact.

g) Volgens artikel 3.2.3. 'Aanleg van het terrein' dient de aanleg van verhardingen te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot de woning en de woningbijgebouwen, aangevuld met een functioneel terras. Alle verhardingen samen bedragen maximaal 50m² tenzij een functioneel gebruik van de gronden een grotere oppervlakte aan verharding kan verantwoorden, in de zin dat achterin gelegen woningen op een esthetisch verantwoorde wijze kunnen ontsloten worden. Bij de voorliggende aanvraag wordt de toegang tot de carport en het gedeelte aan de rechterzijde van de toegangsweg verhard. Omwille van de specifieke kenmerken, zoals de diepere inplanting en de grootte van het terrein, kan er toegelaten worden dat er meer dan 50m² verhard wordt.

h) De beroepsindiener kan niet akkoord gaan met de aanvraag omdat het architecturale karakter van de bestaande woning niet behouden blijft. In toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dienen stedenbouwkundige aanvragen voor zonevreemde constructies getoetst te worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies. Een van de toetsingscriteria is de goede ruimtelijke ordening. Tot voor kort werd specifiek vermeld dat het architecturaal karakter van de constructie behouden diende te blijven. Daar een goede ruimtelijke ordening meer inhoudt dan louter het behoud van het architecturaal karakter, werd dit gedeelte op 25 april 2014 geschrapt.

De aanvraag is evenwel ook gelegen binnen de grenzen van het RUP. Artikel 3.2.2. 'Welstand van de woningen en woningbijgebouwen' stelt dat de architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw maximaal behouden moet blijven. Bij het ontwerp van de nieuwe woning werd er inderdaad weinig rekening gehouden met het architecturale karakter van de bestaande woning. Evenwel kan hierop overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een afwijking worden gegeven. De woning heeft net zoals de bestaande woning 1 bouwlaag en een hellend dak. Het betreft een kwalitatief ontworpen woning die zich door de eenvoudige maar sterke vormgeving en door het gebruik van een kwalitatief en natuurlijk materiaal mooi inpast in de agrarische omgeving en goed aansluit op de aanpalende woning. Het gewijzigde architecturaal karakter brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

i) Rekening houdend met de aangepaste plannen die door de aanvrager op 17 maart 2015 werden bezorgd, kan er besloten worden dat het project een verbetering voor de bestaande ruimtelijke ordening betekent. Op het terrein zijn tot op heden constructies ingeplant die kras kras verspreid staan. In totaal bedraagt het volume van alle constructies meer dan 2000m³. Door de voorliggende woning halveert niet alleen het bouwvolume maar wordt het terrein op zich ook beter ingericht. De aanvraag komt de ordening op het eigen terrein, en hiermee volgend de ordening in de omgeving, ten goede.

j) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook geen impact. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn in overeenstemming met de omgeving. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

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

- het RUP 'Zonevreemde woningen' laat een herbouw op een gewijzigde plaats van een niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning toe wanneer dit de plaatselijke ordening ten goede komt; de voorliggende aanvraag voldoet aan deze voorwaarden;
- volgens de voorschriften van het RUP wordt slechts een volume van ongeveer 750m³ toegelaten; gezien de opgelegde beperking in het RUP voor herbouwde woningen op een gewijzigde plaats geen ruimtelijke grondslag meer kent door het decretaal toelaten van uitbreidingen en herbouw van woningen tot 1000m³, is een overschrijding van het maximaal toegelaten volume aanvaardbaar; de woning heeft een volume van iets minder dan 1000m³; de voorgestelde verharding kan omwille van de specifieke kenmerken van het project en het terrein worden aanvaard;
- overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een afwijking worden gegeven op het voorschrift van het RUP dat stelt dat de architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie van het gebouw maximaal behouden moet blijven; het betreft een kwalitatief ontworpen woning die zich door de eenvoudige maar sterke vormgeving en door het gebruik van een kwalitatief en natuurlijk materiaal mooi inpast in de agrarische omgeving en goed aansluit op de aanpalende woning;
- door de voorliggende woning halveert niet alleen het bouwvolume maar wordt het terrein op zich ook beter ingericht; de aanvraag komt de ordening op het eigen terrein, en hiermee volgend de ordening in de omgeving, ten goede.

(...)

BESLUIT

1. Het beroep ingediend door Johan Guns, advocaat, Kasteelstraat 58, 1790 Affligem namens Danny De Brabanter-Anita Verbraeken, derden, tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Opwijk van 19 juni 2014, verleend aan Vincere Consulting, Heirbaan 18, 1745 Opwijk, ontvankelijk te verklaren;
 2. De aanvraag ingediend door Vincere Consulting, Heirbaan 18, 1745 Opwijk inzake het herbouwen van een woning en bijgebouw, gelegen Grootveld 78 te Opwijk, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie D, perceelnummer 401h, 402l, te vergunnen met volgende voorwaarden:
 - het vrijstaand bijgebouw wordt niet uitgevoerd;
 - de werken worden uitgevoerd volgens de aangepaste plannen van 17 maart 2015
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang bij de vordering als volgt uiteen:

“
...

Verzoekers zijn eigenaar van het links aanpalend perceel waarop hun loods gelegen is. Zij hebben er alle belang bij dat er naast hun perceel op een correcte wijze gebouwd wordt, zeker in het besef dat de precedenter van dit dossier een aaneenschakeling zijn van foutieve interpretaties.

Verzoekers toonden hun belang reeds aan door een bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek en door een ontvankelijk beroep in te stellen bij de deputatie tegen de afgifte van de vergunning voor het herbouwen van die woning en dat bijgebouw door het college. Als aanpalenden hebben verzoekers er belang bij dat deze onregelmatig toegekende bouwvergunning wordt vernietigd, hetgeen de goede ruimtelijke ordening van die omgeving ten goede komt. Verzoekers hebben derhalve overeenkomstig art.4.8.11.§1. 3° van de Codex als rechtstreeks benadeelden een persoonlijk belang bij dit beroep bij uw Raad om de voor hen nadelige onwettige bouwvergunning ongedaan te maken.

...”

2.

De verwerende partij werpt een exceptie op wat betreft het belang van de verzoekende partijen.

De verwerende partij stelt dat het vaststaande rechtspraak is dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende percelen op zich niet volstaat om aan de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. De verzoekende partijen laten na om aan te tonen dat zij over het rechtens vereiste belang beschikken. De verzoekende partijen zijn eigenaar van het aangrenzende perceel, maar bewonen dit niet. Het aangrenzende perceel is immers niet bewoond, er staat enkel een loods.

3.

De tussenkomende partij betwist eveneens het belang van verzoekende partijen en zet uiteen dat het aangrenzende perceel noch door de verzoekende partijen als eigenaars, noch door anderen wordt bewoond. De tussenkomende partij stelt dat de loods slechts occasioneel door de verzoekende partijen wordt bezocht en dat er geen interactie is tussen de loods en het te bouwen gebouw, zij staan volledig los van elkaar.

Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad stelt de tussenkomende partij dat de aard en de omvang van de nadelen of de hinder voldoende waarschijnlijk moet worden gemaakt door de verzoekende partijen, aan de hand van een concrete omschrijving. Een algemene verwijzing naar onder meer de goede ruimtelijke ordening zonder dat hierbij een individueel verband met verzoekers aangetoond wordt, is dus niet voldoende. In hun verzoekschrift blijven de verzoekende partijen op dit punt volledig in gebreke.

4.

De verzoekende partijen antwoorden hierop in hun wederantwoordnota dat zij eigenaars zijn van het links aanpalend perceel waarop hun loods gelegen is. Die loods is een bergplaats waar zij quasi dagelijks komen voor de uitoefening van hun beroep. Zij hebben er alle belang bij dat er naast hun perceel op een correcte wijze gebouwd wordt en dat de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, die ook voor hun perceel van toepassing zijn, gerespecteerd worden, en dat het aan hun perceel omgevende landschap niet geschonden wordt door een nieuwe villa die maar 500 m³ mag bedragen in plaats van de vergunde 1000 m³. Zij stellen dat de vergunde bebouwing met een manifest onwettige vergunning zal opgericht zijn en er blijvend de goede ruimtelijke ordening zal verstoren, ook ten opzichte van hun eigendom.

Verder wijzen de verzoekende partijen er op dat artikel 4.8.11, §, 3° VCRO niet alleen betrekking heeft op rechtstreekse maar ook op onrechtstreekse hinder of nadelen. De goede ruimtelijke ordening is van openbare orde. De verzoekende partijen stellen dat ze er zowel rechtstreeks als onrechtstreeks belang bij hebben dat de openbare orde niet verstoord wordt op het hun aanpalende perceel. Ze voeren aan dat ze rechtstreeks benadeeld worden als er naast hun eigendom gebouwen opgericht worden die strijdig zijn met de verordenende voorschriften van het vigerende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

5.

De tussenkomen partij herhaalt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting de argumentatie uit haar schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Hierbij is niet vereist dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het is voldoende maar noodzakelijk dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat dat zij de in hun verzoekschrift aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing kunnen ondervinden waarbij zij de aard en de omvang hiervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en het risico op de aangevoerde hinder en nadelen.

2.

De verzoekende partijen stellen dat zij eigenaar zijn van het links aanpalend perceel waarop een loods gelegen is. De beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen naast de bouwplaats verschaft de verzoekende partijen op zichzelf niet het rechtens vereiste belang. Dit betekent niet dat nabuurschap geen rol kan spelen in de beoordeling van het belang van de verzoekende partijen op voorwaarde dat zij evenwel het risico op persoonlijke hinder of nadelen als gevolg van de realisatie van de bestreden vergunning voldoende aannemelijk maken.

Het perceel van de verzoekende partijen en de bouwplaats waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zijn beide gelegen binnen de contouren van het gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen' en beide gelegen in de 'zone voor complex gaaf landschap'. De verzoekende partijen stellen dat zij "er belang bij hebben dat de voorschriften van het RUP gerespecteerd worden" en "dat het aan haar perceel omgevende landschap niet geschonden wordt". In zover de verzoekende partijen hiermee doelen op visuele hinder door aantasting van de agrarische omgeving ten gevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing, kan worden aangenomen dat zij beschikken over het rechtens vereiste belang.

Het is overigens niet vereist dat de verzoekende partijen het aanpalende eigendom zouden bewonen. Dat het niet om een aanpalende eigendom met permanente bewoning gaat, ontnemt hen het rechtens vereiste belang niet. De verzoekende partijen zetten bovendien uiteen dat zij

het perceel en de loods 'quasi dagelijks' gebruiken in het kader van hun beroepsuitoefening. Dit wordt noch door de verwerende partij, noch door de tussenkomenende partij betwist.

De exceptie wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag.

2.

De verzoekende partijen argumenteren in hun wederantwoordnota dat zij geen nieuwe opportuniteitsbeoordeling vragen aan de Raad, maar in de vier middelen meerdere rechtsinbreuken op verordenende voorschriften en decretale procedures voorleggen, die de Raad moeten doen besluiten tot de vernietiging van de bouwvergunning wegens onwettigheid.

Meer bepaald roepen zijn volgende schendingen in:

- de schending van artikel 3.2.1 van het GRUP 'Zonevrije woningen' en van art. 4.4.1, §1 VCRO;
- de schending van artikel 4.3.1, §1 VCRO door het goedkeuren van tijdens de procedure ingediende nieuwe plannen;
- de schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO inzake het opleggen van voorwaarden en lasten;
- de schending van artikel 3.2.2. van het GRUP 'Zonevrije woningen' inzake de 'Welstand van de woningen en de woningbijgebouwen'.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat ze aan de Raad geen appreciatie vragen over de voorliggende bouwaanvraag of over de goede ruimtelijke ordening van die plaats.

Beoordeling door de Raad

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

Los van de vaststelling dat de verzoekende partijen in het beschikkend gedeelte van hun verzoekschrift vragen "de bouwvergunning te weigeren", iets waartoe de Raad niet bevoegd is, blijkt uit de verdere uiteenzetting in hun verzoekschrift, en met name de aangevoerde middelen, dat het door de verzoekende partijen ingesteld beroep wel degelijk betrekking heeft op de

onwettigheid van de bestreden beslissing en derhalve strekt tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing. De al dan niet gegrondheid van de middelen wordt onderzocht onder punt VI.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in een eerste middel de schending in van artikel 3.2.1 van het gemeentelijk RUP 'Zonevrije woningen' en van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Zij verwijzen in eerste instantie naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, meer bepaald naar volgende beoordeling:

“ ...

Het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats kan maar voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume. Voor het berekenen van dit bestaande volume kan er enkel gekeken worden naar het volume van de bestaande woning ($\pm 500\text{m}^3$) en niet naar het totale volume van alle constructies op het terrein (2325m^3). De bijgebouwen betreffen immers constructies die niet fysisch verbonden zijn met de woning en hun functies sluiten niet aan bij de woonfunctie (stal, werkplaats, schuur, ...). Naar analogie met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening met betrekking tot zonevrije woningen is het wel aanvaardbaar dat het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met de andere voorschriften van het RUP, zoals het uitbreiden van een woning. Het RUP bepaalt daarbij dat een uitbreiding kan tot een bruto-volume van maximum 1000m^3 . De uitbreiding mag de 50% volumevermeerdering echter niet overschrijden, ten opzichte van het volume op het moment van de eerste aanvraag na de inwerkingtreding van het RUP. Een volumeberekening van de bestaande woning ontbreekt maar er kan geschat worden dat het volume ongeveer 500m^3 bedraagt. De nieuw op te richten woning kan bijgevolg een totaal volume van 750m^3 hebben. De woning bestaat uit een hoofdvolume, een koppelvolumen en een kleiner, vrijstaand gebouw. Bij de aanvraag werd een volumeberekening gevoegd waaruit blijkt dat het totale volume van het hoofdgebouw en het bijgebouw iets minder dan 1000m^3 bedraagt. Om het volume te berekenen dient echter het volume van het hoofdgebouw en het volume van het koppelgedeelte te worden samengeteld. De carport is momenteel zowel aan de voor- als aan de achterzijde open maar ze kan in de toekomst makkelijk afgesloten worden en wordt dan een volwaardige residentiële aanbouw bij de woning. Elke gemakkelijk afsluitbare constructie maakt deel uit van het bouwvolume. Volgens bovenstaande redenering bedraagt het volume van het hoofdgebouw en het volume van de carport in totaal 1033.45m^3 ($800.89\text{m}^3 + 232.56\text{m}^3 = 1033.45\text{m}^3$). Bijgevolg is de aanvraag strijdig met de voorschriften van het RUP.

...”

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de verordenende voorschriften van het gemeentelijk RUP bij het herbouwen van de zonevrije woning enkel een uitbreiding van 50% van het bestaande volume toelaten. Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betekent dit $500\text{m}^3 + 250\text{m}^3 = 750\text{m}^3$.

De verzoekende partijen menen dat het ontbreken van de volumeberekening van de bestaande woning in de eerste plaats had moeten leiden tot de onontvankelijkheid van de aanvraag wegens onvolledigheid van het dossier. Bovendien kan er uit afgeleid worden dat de aanvraag foutieve informatie bevatte en is de woning waarschijnlijk kleiner dan 500 m³. Hoe dan ook werd de beslissing genomen op basis van ongekende gegevens.

Het effectieve volume van de geplande woning volgens de aanvraag bedraagt 1033 m³, wat in strijd is met de normen van het GRUP. De normen van het gewestplan kunnen niet meer ingeroepen worden, want dat is voor die plaats opgeheven. Een overschrijding met 283 m³ van het toegelaten volume is geen geoorloofde afwijking maar een schending van artikel 3.2.1 van het GRUP.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen ten onrechte de afwijkmogelijkheden uit artikel 4.4.1 VCRO ingeroepen om op het toegelaten volume van 750 m³ een afwijking van 25% toe te staan tot 1000 m³ als zogezegde afwijking van afmetingen. Om de hiernavolgende redenen is deze toegestane afwijking volgens de verzoekende partijen onrechtmatig:

- Een afwijking van 25% van het volume is geen beperkte afwijking, maar een fundamentele wijziging.
- Artikel 4.4.1, §1 VCRO voorziet niet in volumeafwijkingen.
- Een afwijking kan volgens artikel 4.4.1, §1 VCRO slechts toegestaan worden na een openbaar onderzoek. De aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek voor deze afwijking onderworpen en ze werd ook niet door het college toegestaan.
- Het GRUP voorziet niet in afwijkingen van het volume, noch van de afmetingen.
- De normen van het GRUP zijn reeds afwijkingen van het gewestplan. De toegestane afwijking is derhalve een afwijking op een afwijking.
- Het voorschrift van het GRUP is bindend, ook voor de verwerende partij die het GRUP zelf goedgekeurd heeft. Thans kan zij daar niet van afwijken om de bouwheer ter wille te zijn. De norm is dat drie kwart van de bestaande woonoppervlakte moet overlappen bij herbouw op dezelfde plaats, terwijl hier 0% overlapt wordt.
- Het feit dat de normen van het GRUP strenger zijn dan deze van de VCO is geen afwijkcriterium.
- Het feit dat de VCRO andere normen voor volumes voorziet, heft andersluidende bepalingen van het GRUP niet op. De betrokken overheden horen zich te houden aan de door henzelf goedgekeurde normen van het GRUP.

De verzoekende partijen besluiten dat de bestreden beslissing een onrechtmatige afwijking op de volumennormen van het GRUP toestaat.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot onder meer “de afmetingen en de inplanting van constructies”. De verwerende partij stelt dat ze dan ook terecht een afwijking kon toestaan op het maximaal toelaatbare bouwvolume.

3.

De tussenkomen partij treedt het standpunt van de verwerende partij bij en zet uiteen dat een afwijking van de afmetingen van een constructie, zoals toegelaten op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO, logischerwijze ook inhoudt dat kan worden afgeweken van bepalingen inzake het

maximaal toegelaten bouwvolume. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, is dus ook een afwijking inzake het bouwvolume op grond van deze bepaling toegelaten.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO definieert niet wat onder een 'beperkte' afwijking moet worden verstaan. De tussenkomenende partij zet uiteen dat het aan het vergunningverlenend bestuur toekomt dit begrip, dat een inherent open karakter heeft, in te vullen. Het bestuur geniet daarbij een appreciatiebevoegdheid, maar zijn oordeel mag niet kennelijk onredelijk zijn. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt volgens de tussenkomenende partij dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met twee objectieve elementen teneinde een grens te trekken voor wat zij als een 'beperkte afwijking' zou aanvaarden.

Vooreerst heeft de verwerende partij geredeneerd dat, hoewel de constructie wel degelijk op een gewijzigde plaats wordt herbouwd, de verschuiving van de inplantingszone in het licht van de totale grootte van het terrein eerder beperkt is. De voorgevel van de nieuwe woning ligt ongeveer 15 meter achter de voorgevellijn van de bestaande woning, terwijl het terrein een minimale diepte heeft van 120 meter, aldus de bestreden beslissing. Als de woning zou worden ingeplant op dezelfde plaats, zou haar volume maximaal 1000m³ mogen bedragen. Om die reden oordeelde de deputatie dat een afwijking die zou leiden tot een totaalvolume van 1000 m³ als 'beperkt' kan worden beschouwd. Die redenering kan geenszins als kennelijk onredelijk worden aangemerkt. In tweede instantie heeft de verwerende partij rekening gehouden met de regel die is verankerd in de VCRO. Deze regel zou immers gelden, mocht het GRUP geen specifieke norm opleggen. De verwerende partij erkent ten volle dat hier in beginsel het GRUP geldt en niet de VCRO, maar verwijst in de bestreden beslissing naar de VCRO om te bepalen welke mate van afwijking zij als 'redelijk' of 'beperkt' kan aanvaarden. Ook hier komt men uit bij een totaalvolume van 1000m³. De concrete beoordeling van de verwerende partij in onderhavig geval is dus allesbehalve kennelijk onredelijk. De verwerende partij heeft bovendien een duidelijke grens getrokken wat betreft de 'beperkte afwijking' van het bouwvolume, door vast te stellen dat een afwijking die zou resulteren in een volume van meer dan 1000 m³, wat het resultaat zou zijn geweest van de oorspronkelijke plannen van de tussenkomenende partij, onaanvaardbaar zou zijn.

De tussenkomenende partij stelt vast dat de verwerende partij de toegestane beperkte afwijkingen in de bestreden beslissing uitvoerig heeft gemotiveerd. Zij is hiermee ook tegemoetgekomen aan de opmerkingen van het (niet-bindende) advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Bovendien werd in de bestreden beslissing ingegaan op de opmerkingen die de verzoekende partijen in hun beroepsschrift aangehaald hadden.

Ten slotte merkt de tussenkomenende partij op dat de verwerende partij wel degelijk het gemeentelijk RUP toepast en niet het gewestplan. De verzoekende partijen verwijten de verwerende partij 'een niet meer bestaande regelgeving' toe te passen, maar deze bewering mist feitelijke grondslag. Zelf stellen de verzoekende partijen overigens dat het gemeentelijk RUP reeds afwijkt van het gewestplan, zodat er sprake is van een afwijking op een afwijking. Dit terwijl ze zelf benadrukken dat dit gewestplan niet meer geldt. Dit argument mist dus elke grondslag en relevantie.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog toe dat niet kan worden aangenomen dat afwijkingen van de afmetingen logischerwijze afwijkingen mogelijk maken van de toegelaten volumes. Afwijkingen kunnen nooit ruim geïnterpreteerd worden. Taalanalytisch zijn 'afmetingen' en de in de VCRO gedefinieerde 'volumenormen' totaal afzonderlijke begrippen, zodat het volume als afwijkingsvoorwerp niet rechtmatig aan artikel 4.4.1. § 1 van de VCRO kan toegevoegd worden. Gezien er van de volumenormen niet kan afgeweken worden, is de

discussie niet ter zake of die niet toegelaten afwijking beperkt is of niet. A fortiori is een afwijking, die meer is dan een verdubbeling, niet beperkt (van 500 m³ naar 1000 m³).

De verzoekende partijen stellen bovendien dat de bestaande zonevrije woning in het gewestplan, eens het GRUP van kracht geworden was, niet meer zonevrij, maar zone-eigen geworden is in het GRUP, waardoor de basisrechten voor zonevrije constructies er niet meer van toepassing zijn.

5.

De tussenkomen partij herneemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar argumentatie uit de schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Het stedenbouwkundig voorschrift 3.2.1 van het gemeentelijk RUP 'Zonevrije woningen', goedgekeurd door de verwerende partij op 18 december 2008, bepaalt inzake herbouw op dezelfde plaats onder meer het volgende:

“Het herbouwen van bestaande woningen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegelaten tot maximum het bestaande bouwvolume, voorzover het karakter en de verschijningsvorm behouden blijven. Het herbouwen van een woning kan gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1.000 m³ niet overschrijdt. Bestaande woningen waarvan het bruto bouwvolume momenteel groter is dan 1.000 m³ kunnen niet uitbreiden.”

Inzake herbouw op een gewijzigde plaats bepaalt hetzelfde stedenbouwkundig voorschrift onder meer het volgende:

*“Het herbouwen op een gewijzigde plaats binnen het bestaande bouwvolume is toegestaan op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen; rekening wordt gehouden met de dichtheid van het eventuele woonlint en het vrijwaren van zichten op achterliggende open gebieden;
...”*

Hetzelfde stedenbouwkundig voorschrift bevat ook een bepaling inzake uitbreiden van het volume van de bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen, dat onder meer een maximum van 1.000 m³ stelt als bruto bouwvolume voor de woning en de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen en tevens bepaalt dat de uitbreiding de 50%-volumevermeerdering niet mag overschrijden ten opzichte van het volume op het moment van de eerste aanvraag na de inwerkingtreding van het RUP.

2.

Het wordt niet betwist dat de aangevraagde woning een groter volume heeft en op een andere inplantingsplaats op het terrein zal worden opgericht dan de bestaande en af te breken woning.

Het voorwerp van de aanvraag betreft derhalve het herbouwen op een gewijzigde plaats in combinatie met een uitbreiding.

Uit de voormelde bepaling van het gemeentelijk RUP 'Zonevrije woningen' inzake herbouw *op dezelfde plaats*, blijkt dat een combinatie van herbouwen en uitbreiden uitdrukkelijk toegelaten is tot een maximum bruto bouwvolume van 1000 m³.

Tevens bevat het artikel 3.2.1 van het gemeentelijk RUP een rechtsgrond om onder bepaalde voorwaarden te herbouwen *op een gewijzigde plaats* binnen het bestaande bouwvolume en tevens een rechtsgrond om een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning uit te breiden met maximum 50%-volumevermeerdering en een bovengrens van maximum 1000 m³.

De redenering in de motivering van de bestreden beslissing dat de voorschriften inzake herbouwen op een gewijzigde plaats gecombineerd kunnen worden met de voorschriften inzake uitbreiding, naar analogie met de bepalingen van de VCRO inzake zonevrije basisrechten, kan bijgetreden worden. De gecombineerde toepassing wordt niet verboden door de voorschriften van het gemeentelijk RUP. Wat betreft de analogie met de bepalingen van de VCRO inzake zonevrije basisrechten kan verwezen worden naar de zienswijze die de decreetgever voor ogen had bij het toelaten van het combineren van verschillende zonevrije basisrechten:

"De regel blijft behouden dat een aanvraag op grond van diverse basisrechten kunnen worden gecombineerd. Aldus kan een aanvraag voor het verbouwen van een zonevrije woning bvb.

gecombineerd worden met een aanvraag voor de uitbreiding van die woning, op voorwaarde uiteraard dat de vereisten [...] cumulatief worden gerespecteerd." (Parl.St. VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, 148, randnr. 473)

Met de verzoekende partijen kan evenwel worden vastgesteld dat een volumestudie van de bestaande en te slopen woning ontbreekt en dat de verwerende partij er in de bestreden beslissing mee volstaat te overwegen dat *"er kan geschat worden dat het volume ongeveer 500 m³ bedraagt"* hetgeen de verzoekende partijen ertoe brengt te stellen dat er redelijkerwijze niet uitgegaan mag worden van geschatte gegevens.

In de mate dat de verwerende partij uitgaat van een schatting van het bestaande volume op 500m³, om vervolgens dit volume aan te wenden als basis voor de redenering dat een uitbreiding met 50% geoorloofd is en *"de nieuw op te richten woning [...] bijgevolg een totaal volume van ongeveer 750m³ [kan] hebben"*, oordeelt zij niet op grond van zorgvuldig vastgestelde en concrete gegevens en schendt zij derhalve het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.

Met de bestreden beslissing, vergunt de verwerende partij de aanvraag in toepassing van de afwijkingsregel van artikel 4.4.1, §1 VCRO en overweegt hierbij het volgende:

"...

Inzake het maximaal toegelaten volume kan er in toepassing van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afwijkingsbepalingen) een afwijking overwogen worden met betrekking tot de afmetingen van het gebouw. De voorschriften van het RUP voor het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats zijn immers strenger dan deze voor het herbouwen van een woning op dezelfde plaats. Immers, volgens de voorschriften van het RUP kan het herbouwen van een woning op dezelfde plaats gecombineerd worden met een uitbreiding voor zover het bruto bouwvolume het maximum van 1000m³ niet overschrijdt. Hier wordt de beperking van de 50% volumevermeerdering dus niet opgelegd. Alhoewel de voorliggende aanvraag een herbouw op een gewijzigde plaats betreft, is de verschuiving van de inplantingszone eerder beperkt, gelet op de grootte van het terrein. De voorgevel van de

nieuwe woning ligt ongeveer 15m achter de voorgevellijn van de bestaande woning, terwijl het terrein een minimale diepte heeft van 120m.

De afwijking is ook verantwoord omdat het RUP strenger is dan de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake zonevreemde woningen. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt immers bepaald dat woningen die herbouwd worden op een gewijzigde plaats maximaal 1000m³ groot mogen zijn. Gezien de opgelegde beperking in het RUP voor herbouwde woningen op een gewijzigde plaats geen ruimtelijke grondslag meer kent door het decretaal toelaten van uitbreidingen en herbouw van woningen tot 1000m³, is een overschrijding van het maximaal toegelaten volume aanvaardbaar, mits rekening gehouden wordt met de schaal en aansluiting op de bestaande bebouwing.

Bij de voorliggende aanvraag bedraagt het volume van de woning met het grote vrijstaande bijgebouw echter veel meer dan 1000m³. Afwijkingen boven 1000m³ zijn helemaal niet meer beperkt en kunnen niet meer verantwoord worden.

Naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvrager op 17 maart 2015 aangepaste plannen bezorgd. Het bijgebouw voor het hoofdvolume werd geschrapt. Ook werd het hoofdvolume van de woning 0.85m ingekort en 0.15m richting de rechter perceelsgrens geschoven waardoor ook het volume van de carport kleiner wordt. De ruimte boven de carport wordt ingericht als hobbyruimte. Aan de hand van de bijgevoegde volumestudie wordt er aangetoond dat het totale volume van de woning nu iets minder dan 1000m³ bedraagt, namelijk 999.62m³. Zoals reeds gesteld werd, is een afwijking op de volume-voorschriften van het RUP verantwoord, zodat de aangepaste woning inzake de grootte aanvaard kan worden.

...

Artikel 4.4.1, §1 VCRO schrijft voor dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex of het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het RUP (*Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 136*). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het RUP moeten blijven.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen aanvoeren, kan worden aangenomen dat beperkte afwijkingen op de "afmetingen" van constructies, in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO, ook betrekking kunnen hebben op het bouwvolume. Hoewel artikel 4.4.1, §1 VCRO restrictief moet worden geïnterpreteerd, is een volume te beschouwen als een driedimensionale afmeting van een constructie, zodat de verwerende partij terecht van mening is dat een beperkte afwijking van een volumenorm in aanmerking komt. Bovendien kan de tussenkomende partij worden gevolgd in haar argumentatie dat een beperkte uitbreiding van de afmetingen van een constructie (lengte, breedte en hoogte) tevens een uitbreiding van het volume met zich mee brengt, zodat de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO ook beperkte volume-uitbreidingen kan omvatten.

Uit de weergegeven motivering blijkt dat de vergunde afwijking erop neerkomt dat een bouwvolume van 999,62 m³ wordt vergund in tegenstelling tot het maximaal toegestane volume dat de verwerende partij zelf – zij het op grond van een eigen schatting - heeft begroot op 750 m³. De aldus vergunde afwijking komt in die zin neer op een uitbreiding van het bouwvolume met 249,62 m³. Dit kan niet als een beperkte afwijking beschouwd worden ten opzichte van het door de verwerende partij gestelde maximale volume van 750m³ te meer daar artikel 4.4.1, §1 VCRO

een uitzonderingsbepaling is en als dusdanig restrictief moet worden geïnterpreteerd. Artikel 4.4.1, §1 VCRO laat dus slechts “beperkte” afwijkingen toe.

De vaststelling dat de zonevreemde basisrechten uit de VCRO inzake herbouwen op een gewijzigde plaats minder streng zijn, doet aan het voorgaande geen afbreuk en kan er niet toe leiden dat afwijkingen die resulteren in een maximaal volume van 1000 m³ steeds aanvaardbaar zijn, zoals de verwerende partij lijkt aan te nemen. Artikel 4.4.10, §2, tweede lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat een ruimtelijk uitvoeringsplan strengere voorschriften kan bevatten op het vlak van het maximaal toegelaten volume bij herbouw. De maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO gaat is het stedenbouwkundig voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee. Er anders over oordelen zou erop neerkomen dat de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP ‘Zonevreemde woningen’ worden uitgehold.

Aangezien uit het voorgaande blijkt dat de door de bestreden beslissing vergunde afwijking op het maximaal toegestane volume niet kan beschouwd worden als een ‘beperkte afwijking’, is een verder onderzoek van het middel met betrekking tot de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet aan de orde.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in een tweede middel de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO inzake het goedkeuren van tijdens de administratieve beroepsprocedure ingediende nieuwe plannen.

Ze zetten uiteen dat de voorwaarden die in de bestreden beslissing aan de aanvrager opgelegd werden, ook geformuleerd in nieuwe plannen, niet beantwoorden aan de vereisten zoals gesteld in artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Vooreerst stelt artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°,a) VCRO dat een vergunning moet geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Zoals in het eerste middel uiteengezet werd is de toegestane vergunning qua bouwvolume van de nieuwe woning onverenigbaar en strijdig met de voorschriften van het vigerende gemeentelijk RUP en werd er niet op een geldige wijze van afgeweken.

Verder roepen de verzoekende partijen de schending in van 4.3.1, §1, tweede lid, dat onder meer bepaalt:

“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.”

Het toestaan van 999,62 m³ in plaats van de door het GRUP toegelaten 750 m³ als voorwaarde, waarborgt het gevraagde niet met het recht, maar laat integendeel een ongeldige afwijking toe.

De bestreden beslissing schendt volgens de verzoekende partijen ook de tweede voorwaarde inzake het opleggen van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen. De aanvrager heeft zelf nieuwe plannen voorgelegd die dan vergund werden door de verwerende partij. De decreetgever had echter enkel de bedoeling voorwaarden met beperkte planimplicaties mogelijk te maken, niet om de aanvragers de mogelijkheid te bieden nieuwe plannen in te dienen tijdens de beroepsprocedure. De goedkeuring van deze nieuwe plannen tijdens de procedure is dan ook in strijd met artikel 4.3.1, §1 VCRO.

De verzoekende partijen stellen verder dat ook na de wijziging van artikel 4.3.1, §1 VCRO de vroegere rechtspraak van de Raad en van de Raad van State overeind blijft dat er tijdens de procedure geen nieuwe plannen kunnen voorgelegd worden die niet eerst aan een openbaar onderzoek werden onderworpen. Aangezien die nieuwe bouwplannen afwijkingen inhouden van het gemeentelijk RUP diende er hoe dan ook een voorafgaand openbaar onderzoek gehouden te worden. Dit gegeven alleen al is reeds een criterium om te bepalen dat het om een essentiële wijziging gaat.

Het essentieel wijzigen van de bouwplannen is volgens de verzoekende partijen duidelijk aantoonbaar door:

- het weglaten uit de vergunning van het grote woningbijgebouw dat door de verwerende partij eerst als een woningfunctie gekwalificeerd werd. Het kleine woongebouw van circa 200m³ verdwijnt uit de berekeningen. Door de functiewijziging van de carport tot hobbyruimte wordt o.a. het voorwerp van de aanvraag gewijzigd, hetgeen niet toegelaten is;
- het verminderen van het volume met 33,86 m³ (1033,48-999,62 m³) zonder concrete aanwijzingen waar die vermindering juist plaats vindt;
- het wijzigen van de functie van de open nokruimte van de zogezegde carport van 232,56 m³, die voor iedere stedenbouwkundige door zijn architectuur, omvang en opstelling aanzien wordt als een woningonderdeel, in een hobbyruimte;
- het 'inkorten van het hoofdvolume van de woning met 0,85m'. Het is een raadsel hoe die woning kan ingekort worden zonder de architectuur, stabiliteit en bouwfysische eigenschappen te wijzigen;
- de verschuiving van de woning met 0,15 m en de verkleining van de carport.

Het samenleggen van al deze ingrepen heeft volgens de verzoekende partijen tot gevolg dat de nieuwe bouwplannen de architectuur, de stabiliteit, de indeling en het visuele uitzicht van de oorspronkelijk ingediende plannen essentieel gewijzigd hebben. Dit zijn derhalve geen beperkte aanpassingen van de plannen, maar essentiële wijzigingen in de vorm van nieuwe plannen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partijen in het tweede middel stellen dat de aangevoerde bepaling is geschonden doordat in de bestreden beslissing een project met een bouwvolume van 1000 m³ wordt vergund, wat strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften. Door de opgelegde vergunningsvoorwaarden wordt hier volgens de verzoekende partijen niet op geldige wijze van afgeweken. Dit standpunt wordt door de verwerende partij niet bijgetreden, aangezien ze met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijking kon toestaan op het maximaal toelaatbare bouwvolume.

3.

De tussenkommende partij stelt dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel. De verwerende partij is door het opleggen van een wijziging van de plannen tegemoet willen

komen aan de opmerkingen van de verzoekende partijen en aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De aanpassing van de plannen heeft immers precies tot gevolg dat het bouwvolume van de constructie verkleint.

Verder merkt de tussenkommende partij op dat de aanpassing van de plannen gebeurde in overeenstemming met de bepalingen van artikel 4.3.1, §1 VCRO:

- Zij hebben tot doel het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht (met name de bepalingen van het RUP inzake bouwvolume *juncto* artikel 4.1.1, §1 VCRO inzake de mogelijkheid tot het aanvaarden van beperkte afwijkingen) en met de goede ruimtelijke ordening;
- Het gaat slechts om beperkte aanpassingen;
- Het gaat niet om aanpassingen die dienen om leemten of een onvolledige of vage aanvraag op te vangen;
- Er is geen sprake van afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- De wijziging van de plannen is ingegeven door zowel het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar als door de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- Er is kennelijk geen sprake van een schending van de rechten van derden.

De tussenkommende partij zet verder uiteen dat de verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak die het indienen van nieuwe plannen hangende de procedure afhankelijk maakt van de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek, maar deze rechtspraak heeft geen betrekking op de situatie waarin beperkte aanpassingen worden aangebracht aan plannen om tegemoet te komen aan bepaalde adviezen of bezwaren.

Het staat volgens de tussenkommende partij vast dat de nieuwe bouwplannen geen ‘essentieel gewijzigde bouwplannen’ zijn. Zoals uit motivering van de bestreden beslissing blijkt, zijn er enkele zeer kleine wijzigingen aan de plannen aangebracht.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog toe dat artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat voorwaarden kunnen opgelegd worden met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing “van de ter beoordeling voorgelegde plannen”. In dat artikel staat er manifest niet dat er nieuwe plannen kunnen voorgelegd worden. Met de bestreden beslissing heeft de verwerende partij geen beperkte aanpassing als voorwaarde opgelegd, maar heeft ze nieuwe plannen goedgekeurd.

Bovendien waren die nieuwe plannen niet in overeenstemming met het recht, gezien ze onwettige afwijkingen bevatten die niet aan een openbaar onderzoek werden onderworpen. De nieuwe plannen die door de verwerende partij vergund werden, beantwoorden dus niet aan de vereisten zoals gesteld in artikel 4.3.1, §1 van de VCRO.

5.

De tussenkommende partij herneemt in haar laatste nota haar argumentatie uit de schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkommende partij werpt op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel aangezien de wijziging van de plannen tegemoet komt aan de opmerkingen van de

verzoekende partijen en aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De tussenkommende partij wijst erop dat de wijziging van de plannen precies tot gevolg heeft dat het bouwvolume van de constructie verkleint.

De verzoekende partijen hebben in beginsel slechts belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor hen een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid hen heeft benadeeld.

De voorwaarden van artikel 4.3.1, §1 VCRO op basis waarvan een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is, beogen met name de bescherming van de belangen van derden, in dit geval de verzoekende partijen, doordat zij enkel beperkte planaanpassingen toelaten, voor zover de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken en voor zover de wijzigingen kennelijk geen schending met zich brengen van de rechten van derden.

De verzoekende partijen hebben derhalve belang bij het aanvoeren van de onregelmatigheden zoals uiteengezet in hun tweede middel.

Het middel is ontvankelijk.

2.

De verzoekende partijen betogen in wezen dat de aangepaste en vergunde plannen die werden ingediend na de hoorzitting 1) niet door de tussenkommende partijen zelf mochten worden voorgelegd, 2) dat ze geen beperkte aanpassing uitmaken maar betrekking hebben op essentiële wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke plannen en 3) dat deze aangepaste plannen aan een openbaar onderzoek dienden te worden onderworpen.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

[...]

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

De voormelde bepaling wordt in de parlementaire voorbereiding als volgt toegelicht (*Parl.St. VI. Parl.*, 2013-2014, nr. 2371/1, 34):

“ ...

Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

...”

Hieruit blijkt de bedoeling van de decreetgever om in het kader van oplossingsgericht vergunnen de mogelijkheid te bieden aan het vergunningverlenende bestuursorgaan om plannen beperkt aan te passen. Beperkte planaanpassingen kunnen worden toegelaten, voor zover aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO wordt tegemoet gekomen. Planaanpassingen die niet aan het derde lid voldoen zullen in principe de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vergen.

3.

De bestreden beslissing bevat volgende motivering inzake de planaanpassingen:

“ ...

Naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvrager op 17 maart 2015 aangepaste plannen bezorgd. Het bijgebouw voor het hoofdvolume werd geschrapt. Ook werd het hoofdvolume van de woning 0.85m ingekort en 0.15m richting de rechter perceelsgrens geschoven waardoor ook het volume van de carport kleiner wordt. De ruimte boven de carport wordt ingericht als hobbyruimte. Aan de hand van de bijgevoegde volumestudie wordt er aangetoond dat het totale volume van de woning nu iets minder dan 1000m³ bedraagt, namelijk 999.62m³. Zoals reeds gesteld werd, is een afwijking op de volume-voorschriften van het RUP verantwoord, zodat de aangepaste woning inzake de grootte aanvaard kan worden.

Het betreft enkele kleinere planaanpassingen die tegemoet komen aan de opmerkingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en die geenszins een negatieve invloed gaan hebben op de aanpalende percelen. Integendeel de woning is kleiner en heeft een beperktere ruimtelijke impact.

...”

4.

Het gegeven dat artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat “het vergunningverlenende bestuursorgaan” de vergunning kan afleveren “met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen” heeft niet tot gevolg dat de aanvrager de op te leggen planaanpassing niet zelf kan indienen.

De bepaling dient zo te worden gelezen dat het inzake de wijze waarop een beperkte planaanpassing wordt aangebracht, de mogelijkheid biedt aan het vergunningverlenende

bestuursorgaan om de plannen zelf beperkt aan te passen of om de plannen beperkt te laten aanpassen door de aanvrager. Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verwerende partij uitdrukkelijk als voorwaarde heeft opgelegd dat de werken worden uitgevoerd volgens de aangepaste plannen. De bestreden beslissing legt dus de uitvoering van de aangepaste plannen als vergunningsvoorwaarde op en is dan ook in overeenstemming met de wijze waarop planaanpassingen in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kunnen worden opgelegd door het vergunningverlenende bestuursorgaan.

5.

Ten tweede rijst de vraag of de schrapping van het bijgebouw en de inkorting van het volume van de woning met 0,85 m samen met het opschuiven van de inplanting ervan met 0,15 m in de richting van de rechterperceelsgrens beschouwd kan worden als een beperkte aanpassing, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Het volstaat hierbij niet dat de verzoekende partijen de wijzigingen bestempelen als 'essentieel' en zich verder beperken tot een opsomming van de betreffende wijzigingen.

Met betrekking tot de beoordeling of een bepaalde aanpassing een beperkte aanpassing van de plannen uitmaakt, beschikt de verwerende partij over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling of het in dit concrete dossier al dan niet gaat om een beperkte aanpassing van de plannen niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid en dus niet kennelijk onredelijk tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat het onredelijk is om te oordelen dat het weglaten van het bijgebouw voor het hoofdvolume en de reductie van het volume van de woning samen met een licht gewijzigde inplanting van 0,15 m in de richting van de rechterperceelsgrens, een beperkte planaanpassing uitmaakt. De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich gebaseerd heeft op de juiste feitelijke gegevens inzake de planaanpassingen, dat zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanpassingen beperkt zijn.

6.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn verslag dat *“het gebouw dat voor het hoofdvolume staat [...] binnen het RUP niet [kan] aanvaard worden”* en, met betrekking tot het hoofdvolume, dat *“eventueel [...] de fitnessruimte en het kantoor [kunnen] worden ondergebracht in het tussenvolume of boven de carport, na lichte inkrimping van het hoofdvolume.”*

In de mate dat de tussenkomende partij naar aanleiding van dit verslag aangepaste plannen heeft bijgebracht waarbij het bijgebouw voor het hoofdvolume werd geschrapt, het hoofdvolume zelf van de woning 0,85 m werd ingekort en 0,15 m in de richting van de rechterperceelsgrens werd geschoven en de ruimte boven de carport wordt ingericht als hobbyruimte, stelt de Raad vast dat de wijzigingen tegemoet komen aan de bemerkingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Bovendien komen de wijzigingen tevens tegemoet aan de bezwaren van de verzoekende partijen in het kader van het openbaar onderzoek, waar zij met name bezwaren uitten over het vrijstaande bijgebouw en het volume van de woning.

Het valt in redelijkheid niet in te zien hoe deze wijziging van het plan kennelijk een schending van de rechten van derden met zich kan brengen, of afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan, temeer daar het oorspronkelijk voorziene bijgebouw voor de woning in de aangepaste plannen werd geschrapt en het volume van de woning zelf werd gereduceerd.

Aangezien uit het voorgaande volgt dat de planaanpassingen voldoen aan artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, is geen organisatie van een nieuw openbaar onderzoek vereist over de aangepaste plannen.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Ze zetten uiteen dat dit artikel bepaalt dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn en redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. In de bestreden beslissing werden geen voorwaarden opgelegd maar worden volledig nieuwe plannen vergund. Zelfs al worden die nieuwe plannen als voorwaarden beschouwd dan nog zijn ze niet voldoende precies en zijn ze niet redelijk in verhouding tot de vergunde bouwplannen. De door het college vergunde plannen betroffen immers 1033,48 m³ en 200 m³ (= 1233 m³). Het zijn geen beperkte, redelijk in verhouding te formuleren voorwaarden als één vijfde van het bouwvolume verminderd en aangepast wordt.

Ze stellen tevens dat “een normaal beslissingspatroon niet te rijmen valt met het afwijken van een juridisch correct gemotiveerd advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en dit te vervangen door een beslissing die behept is met een viertal onwettigheden”.

De goedkeuring van de nieuwe, essentieel gewijzigde bouwplannen tijdens de procedure houdt dus volgens de verzoekende partijen ook de schending in van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partijen stellen dat er sprake is van een vermindering van het bouwvolume met een vijfde, wat geen beperkte voorwaarde is die redelijk is in verhouding tot de vergunde handelingen. De verwerende partij betwist deze berekening. Het volume van het hoofdgebouw en het volume van de carport bedraagt in de aanvraag in totaal 1033,45 m³ (800,89 m³ + 232,56 m³ = 1033,45 m³). Aangezien het bijgebouw voor het hoofdvolume werd geschrapt en het hoofdvolume van de woning 0,85 m is ingekort en 0,15 m naar de rechterperceelsgrens is geschoven, waardoor ook het volume van de carport kleiner wordt, bedraagt het totale volume van de woning nu 999,62 m³. Dit komt neer op een vermindering van het bouwvolume met 33,83 m³, wat wel degelijk een beperkte voorwaarde is die redelijk in verhouding staat tot de vergunde handeling. De aangevoerde bepaling is niet geschonden.

3.

De tussenkomenende partij stelt vooreerst dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel. De opgelegde voorwaarde komt tegemoet aan de verzuchtingen die de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek uitten. Bovendien beschermt de vereiste dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn en dat ze redelijk in verhouding moeten staan tot de vergunde handelingen de aanvrager. Het beschermingsbereik van de norm strekt zich dus niet uit naar belanghebbende derden. Deze vereiste heeft immers tot doel het voor de vergunningsaanvrager niet onmogelijk te maken de voorwaarde te vervullen, zodat zijn vergunning in de realiteit onbruikbaar zou zijn. Er valt dan ook onmogelijk in te zien hoe de verzoekende partijen zich op deze vereiste zouden kunnen beroepen.

Verder betwist de tussenkomenende partij dat artikel 4.2.19, §1 VCRO geschonden zou zijn. Er kan immers bezwaarlijk worden geargumenteed dat de voorwaarde dat de constructie een maximaal bouwvolume mag hebben van 1000 m³ precisie mist. Noch kan men argumenteren dat er sprake is van een wanverhouding ten aanzien van het vergunde, aangezien het gaat om een beperkte

volumewijziging gaat, namelijk een vermindering van het bouwvolume met 33,83 m³. De aanpassing van de bouwplannen staat dus wel degelijk in verhouding tot de vergunning.

De tussenkomen partij merkt verder op dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weliswaar richtinggevend, maar niet bindend is voor de verwerende partij, die het advies dus niet moet volgen. Wel moet de verwerende partij in de bestreden beslissing motiveren waarom zij het advies niet volgt. Het lijkt geen twijfel dat de verwerende partij dit uitvoerig heeft gedaan. Meer nog, de beperkte aanpassingen in de bouwplannen komen tegemoet aan de opmerkingen uit dit advies.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog toe dat het wel degelijk nieuwe plannen betreft en niet slechts beperkte afwijkingen. Ze stellen dat het duidelijk is dat de nieuwe plannen een nieuw concept van die woning inhielden (een woning zonder bijgebouw, een interne verschuiving van 15 cm, een inkorting van de woning met 85 cm, hetgeen een nieuwe interne indeling veronderstelt, intern gewijzigde volumes, een gewijzigde impact op de omgeving). De verwerende partij toont niet aan dat er voor die nieuwe, essentieel gewijzigde bouwplannen geen voorafgaand openbaar onderzoek diende gehouden te zijn.

5.

De tussenkomen partij herneemt in haar laatste nota haar argumentatie uit de schriftelijke uiteenzetting en voegt hier in repliek op de wederantwoordnota van de verzoekende partijen aan toe dat de stelling dat de aangepaste plannen een 'nieuw concept' zou inhouden niet kan gevolgd worden. Er is geen sprake is van 'essentieel gewijzigde bouwplannen'.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO luidt als volgt:

“Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij, mits volgende voorwaarden:

“ ...

- het vrijstaand bijgebouw wordt niet uitgevoerd;*
- de werken worden uitgevoerd volgens de aangepaste plannen van 17 maart 2015;*

... ”

2.

De verzoekende partijen stellen dat met de bestreden beslissing geen voorwaarden werden opgelegd, maar dat er volledig nieuwe plannen werden vergund die, als ze al als voorwaarden beschouwd kunnen worden, *“niet voldoende precies zijn en niet in redelijke verhouding staan tot*

de vergunde bouwplannen”. Zij werken dit evenwel niet verder uit maar betrekken hun argumentatie verder op het feit dat de wijzigingen naar hun oordeel niet beperkt zijn.

Bij de beoordeling van het tweede middel is reeds vastgesteld dat de aangepaste plannen van 17 maart 2015 geen schending inhouden van artikel 4.3.1, §1 VCRO op basis waarvan een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden die bepalen dat het vrijstaande bijgebouw niet mag worden uitgevoerd en dat de werken moeten worden uitgevoerd volgens *“de aangepaste plannen van 17 maart 2015”* strijdig zouden zijn met de bepalingen van artikel 4.2.19 VCRO.

3.

In zover de verzoekende partijen met hun betoog dat een normaal beslissingspatroon niet valt te rijmen met het afwijken van een correct gemotiveerd advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, bedoelen dat de bestreden beslissing ten onrechte afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, minstens onvoldoende is gemotiveerd, moet worden opgemerkt dat zij de vermeende onwettigheid of het vermeende motiveringsgebrek eveneens niet verder uitwerken.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in een vierde middel de schending in van artikel 3.2.2. van het gemeentelijk RUP ‘Zonevreemde woningen’.

Ze zetten uiteen dat het overduidelijk is dat het architecturaal karakter niet behouden wordt. Wat betreft de woontypologie gaat het om een bestaande kleine ‘rechthoekige vrijstaande woning’ en ‘over het terrein verspreide bijgebouwen’ die omgezet worden in een ‘halfopen L-vormige aanbouw- of koppelwoning’ en een ‘grote loods’. De verwerende partij stelt ter zake: *“Bij het ontwerp van de nieuwe woning werd er inderdaad weinig rekening gehouden met het architecturale karakter van de woning.”*

In de VCRO is het behoud van het ‘architecturaal karakter’ van een zonevreemde constructie geen expliciete beoordelingsgrond meer. Maar aangezien het gemeentelijk RUP van toepassing is op de aanvraag, blijft het stedenbouwkundig voorschrift gelden van het gemeentelijk RUP dat verplicht om het architecturaal karakter maximaal te behouden.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO laat volgens de verzoekende partijen niet toe dat er van het architecturaal karakter afgeweken wordt. De bestreden beslissing past dat artikel dan ook ten onrechte in als afwijkingsmogelijkheid.

2.

De verwerende partij verwijst naar haar standpunt zoals uiteengezet in de bestreden beslissing:

“h) (...)

De aanvraag is evenwel ook gelegen binnen de grenzen van het RUP. Artikel 3.2.2. 'Welstand van de woningen en woningbijgebouwen' stelt dat de architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw maximaal behouden moet blijven. Bij het ontwerp van de nieuwe woning werd er inderdaad weinig rekening gehouden met het architecturale karakter van de bestaande woning. Evenwel kan hierop overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een afwijking worden gegeven. De woning heeft net zoals de bestaande woning 1 bouwlaag en een hellend dak. Het betreft een kwalitatief ontworpen woning die zich door de eenvoudige maar sterke vormgeving en door het gebruik van een kwalitatief en natuurlijk materiaal mooi inpast in de agrarische omgeving en goed aansluit op de aanpalende woning. Het gewijzigde architecturaal karakter brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat het vergunningverlenend bestuur, wanneer het beoordeelt of een constructie voldoet aan een bij norm vastgelegd criterium dat verwijst naar de visuele, architecturale, landschappelijke of esthetische inpasbaarheid van een constructie, een ruime discretionaire bevoegdheid geniet. Zolang de motivering op dit vlak niet onjuist of kennelijk onredelijk is en op afdoende wijze is onderbouwd, wordt de wettigheid van de beslissing niet aangetast.

De tussenkomende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing waaruit is op te maken op welke feitelijke en juridische elementen de verwerende partij zich baseerde om te beslissen dat het architecturaal karakter van het gebouw niet in het gedrang wordt gebracht. De verwerende partij was volgens de tussenkomende partij terecht van oordeel dat de te bouwen woning kwalitatief ontworpen is en gekenmerkt wordt door een eenvoudige maar sterke vormgeving. Het gebruik van kwalitatief en natuurlijk materiaal zorgt er bovendien volgens de verwerende partij voor dat het gebouw mooi in de agrarische omgeving past. De verwerende partij oordeelde dus dat het opportuun was om af te wijken van het architecturaal karakter op grond van artikel 4.1.1. VCRO, maar deed dit niet zonder toetsing aan het residuaire criterium van de goede ruimtelijke ordening. Dat volgt uit de verwijzing naar het kwalitatieve ontwerp van de woning, met een eenvoudige maar sterke vormgeving en naar het gebruik van kwalitatief en natuurlijk materiaal dat mooi in de bestaande omgeving en bij de aanpalende woning past.

Volgens de tussenkomende partijen is er dus geen sprake van een kennelijk onredelijke beslissing. Bovendien beperken de verzoekende partijen zich louter tot het uiten van vage kritiek en beweringen, zonder aan te tonen dat deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk is.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog toe dat de Raad inderdaad niet bevoegd is om een appreciatie te maken over de welstand van de ontworpen woning, maar wel bevoegd is om te oordelen dat de verwerende partij het welstandsvoorschrift volledig miskend heeft en toegeeft dat het architecturaal karakter niet maximaal behouden bleef, maar integraal gewijzigd werd. Bovendien voorziet artikel 4.1.1 VCRO geen afwijkingen van het 'architecturale karakter' van een stedenbouwkundig voorschrift.

5.

De tussenkomende partij herneemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting haar argumentatie uit de schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

Artikel 3.2.2. van het gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen' luidt als volgt:

“De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw moet zowel bij het verbouwen als herbouwen maximaal behouden blijven. Tussen de verschillende bouwdelen dient er eenheid in vormgeving en in gebruikte materialen te bestaan”

Met de bestreden beslissing wordt in toepassing van artikel 4.1.1, §1 VCRO een beperkte afwijking toegestaan op het stedenbouwkundig voorschrift dat de architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw maximaal behouden moet blijven.

In de bestreden beslissing wordt hieromtrent het volgende overwogen:

“... ”

De aanvraag is evenwel ook gelegen binnen de grenzen van het RUP. Artikel 3.2.2. ‘Welstand van de woningen en woningbijgebouwen’ stelt dat de architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw maximaal behouden moet blijven. Bij het ontwerp van de nieuwe woning werd er inderdaad weinig rekening gehouden met het architecturale karakter van de bestaande woning. Evenwel kan hierop overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een afwijking worden gegeven. De woning heeft net zoals de bestaande woning 1 bouwlaag en een hellend dak. Het betreft een kwalitatief ontworpen woning die zich door de eenvoudige maar sterke vormgeving en door het gebruik van een kwalitatief en natuurlijk materiaal mooi inpast in de agrarische omgeving en goed aansluit op de aanpalende woning. Het gewijzigde architecturaal karakter brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

... ”

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing onderzoekt of de gevraagde afwijkingen voldoen aan de in artikel 4.4.1 VCRO vermelde voorwaarden en verenigbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij stelt immers vast dat de typologie van één bouwlaag onder een hellend dak behouden blijft en dat de toegestane afwijking betrekking heeft op de vormgeving en de gebruikte materialen. De verwerende partij houdt rekening met de verenigbaarheid ervan met de in de omgeving bestaande toestand, meer bepaald de agrarische omgeving en de aanpalende woning. Uit de gegeven motivering volgt dat de verwerende partij van oordeel is dat de verleende afwijking in overeenstemming is met de algemene strekking van het gemeentelijk RUP.

De verzoekende partijen maken de kennelijke onredelijkheid en onzorgvuldigheid van deze beoordeling niet aannemelijk. Het behoort niet tot de bevoegdheid en de taak van de Raad om zelf te onderzoeken welke elementen al dan niet tot de ‘architecturale eigenheid’ van de bestaande en de aangevraagde gebouwen behoren. Het volstaat evenmin om in algemene bewoordingen te stellen dat het architecturaal karakter niet als zodanig bij de afwijkingsmogelijkheden wordt vermeld in artikel 4.4.1 VCRO, aangezien dit artikel wel afwijkingen op onder meer de afmetingen, de dakvorm en de gebruikte materialen toelaat. De verwerende partij stelt bovendien vast dat de typologie van één bouwlaag onder een hellend dak behouden blijft.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij bij de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO ongeoorloofde afwijkingen heeft toegestaan, zich op verkeerde feitelijke gegevens

heeft gebaseerd, deze verkeerd heeft beoordeeld of een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige beslissing heeft genomen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VINCERE CONSULTING is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 maart 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het herbouwen van een woning en bijgebouw op de percelen gelegen te 1745 Opwijk, Grootveld 78 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 401h en 402l.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 maart 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO