

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## TUSSENARREST

nr. RvVb/A/1516/1488 van 30 augustus 2016  
in de zaak 1314/0106/A/1/0096

*In zake:*

1. de heer **Filip VAN DEN BUSSCHE**
2. mevrouw **Kim HEYE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Konstantijn ROELANDT  
kantoor houdende te 9000 Gent, Recolettenlei 9  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 oktober 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 25 februari 2013 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de sloop en het herbouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Aalter, Kleine Boswijk 3 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummers 290f en 290h.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 februari 2015, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende partijen zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. FEITEN**

Op 26 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen en herbouwen van een woning”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan ‘Eeklo - Aalter’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 november tot en met 20 december 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, adviseert op 28 november 2012 als volgt voorwaardelijk gunstig:

“ ...

*Gezien de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie dienen de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen gerespecteerd worden. De afdeling kan akkoord gaan met de gewijzigde inplanting gezien de bestaande woning getroffen is door de rooilijn.*

...”

Onroerend erfgoed adviseert op 13 december 2012 als volgt ongunstig:

“ ...

#### **INLEIDING**

*De aanvraag heeft betrekking op het pand gelegen aan de Kleine Boswijk 3 te Poeke, gelegen in het beschermde dorpsgezicht van de Omgeving van de Artemeersmolen.*

*De aanvraag betreft het slopen van de bestaande hoeve en het bouwen van een nieuwbouw.*

#### **ONDERZOEK**

*Artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden is deze aanvraag onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.*

*De omgeving van de Artemeersmolen is beschermd als dorpsgezicht bij Ministerieel Besluit van 11 september 1986 wegens de industrieel-archeologische en historische waarde.*

*Volgende direct werkende normen zijn van toepassing op voorliggende aanvraag:*

*In artikel 9 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, laatst gewijzigd bij decreet van 27 maart 2009, staat:*

*...*

*In artikel 11 §1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, laatst gewijzigd bij decreet van 27 maart 2009, staat:*

*...*

*Art. 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006, bevat de volgende precisering:*

*...*

#### **AFWEGING**

*De aangevraagde werken betreffen het slopen van het gebouw met bijgebouwen gelegen in het beschermd dorpsgezicht en het optrekken van een nieuwbouw op dezelfde plaats.*

*Het hoofdgebouw is een oorspronkelijke hoeve van het langgerekt type, typisch voor de streek en kenmerkend door het dorpsgezicht. De hoeve heeft doorheen de tijd zijn erfgoedwaarden behouden, aan de buitenzijde werd enkel het schrijnwerk vernieuwd. Om deze reden kan Onroerend Erfgoed de sloop van het gebouw niet in overweging nemen.*

*De bijgebouwen werden later toegevoegd en bezitten geen erfgoedwaarde, waardoor er geen bezwaar is tegen de sloop.*

*Onroerend Erfgoed kan een uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande hoeve in overweging nemen, mits het volgen van de volgende voorwaarden:*

- het nieuwe volume bestaat uit één bouwlaag en is ondergeschikt aan het oorspronkelijk gebouw*
- het nieuwe volume wordt ontworpen in een hedendaagse vormgeving, zodat de erfgoedwaarden van de hoeve in het geheel primeren*
- het exterieur van de hoeve wordt gerestaureerd, waarbij het uitzicht van het nieuwe buitenschrijnwerk wordt geoptimaliseerd*

#### **ADVIES**

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag **ongunstig** advies uitgebracht.

Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag **strijdig** met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.

In art. 11 §4. van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten staat dat de aanvrager verplicht is om een machtiging te bekomen voor het uitvoeren van werken.

***De stedenbouwkundige vergunning kan niet als machtiging gelden.***

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 februari 2013 als volgt ongunstig:

“ ...  
Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.  
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter weigert op 25 februari 2013 als volgt een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...  
**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:**

...  
De voorliggende aanvraag beoogt het herbouwen van een zonevreemde woning die getroffen wordt door de rooilijn.

De nieuwe woning wordt dieper ingeplant op het perceel. De bestaande verschijningsvorm en het karakter van de woning blijven behouden. Het maximale bouwvolume bedraagt 906,16m<sup>3</sup>.

De volgende verordeningen zijn van toepassing:

...  
Historiek van de stedenbouwkundige vergunningen op het perceel: op 1 oktober 2012 werd de stedenbouwkundige vergunning geweigerd.

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

De bouwplaats is gelegen in het zuidelijk landbouwgebied van de gemeente dat zich kenmerkt door zijn uitgestrekte openheid met verspreid in het landschap een aantal landbouwbedrijven en zonevreemde woningen.

De aanvraag beoogt het herbouwen van een zonevreemde woning die tevens gelegen is binnen de beschermingszone van de Artemeersmolen. Het advies van Onroerend Erfgoed werd ingewonnen. Op 13 december 2012 werd een ongunstig advies verleend.

Dit ongunstig advies betekent een bindend advies voor de vergunningverlenende overheid.

*Met toepassing van artikel 4.7.16.§2. van de VCRO dient advies te worden ingewonnen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Hij verleende op 22 februari 2013 een ongunstig advies. De voorliggende aanvraag is in strijd met de wettelijke bepalingen.*

*De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De expertencommissie adviseert op 4 juli 2013 als volgt ongunstig:

*“ ...*

*Na grondige beraadslaging stelt de expertencommissie vast dat het pand wel degelijk net binnen het afgebakend gebied van het beschermd dorpsgezicht ligt en dus onderhevig is aan de voorschriften van de bescherming.*

*Hoewel het gebouw zelf een beperkte erfgoedwaarde bezit, vormt het een kenmerkend element in het omgevende landschap.*

*De motivering als zou het pand niet langer voldoen aan de minimumvereisten van de Vlaamse Wooncode gaat volgens de commissie niet op, daar er enkel wordt vooropgesteld het exterieur van het woonhuis te bewaren. Bovendien heeft de bouwheer de mogelijkheid aan de achterzijde uit te breiden, de voorwaarden vooropgesteld door het agentschap indachtig.*

*De expertencommissie sluit zich aan bij het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed.*

*De commissie wijst de deputatie er op dat zij ingevolge artikel 11, §4/2, tweede lid van het hoger genoemde decreet, slechts een beslissing kan nemen over de toekenning of de weigering van de schriftelijke vergunning in zoverre zij het advies van de commissie overneemt.*

*...”*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 juli 2013 het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 29 augustus 2013 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

*Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat het eigendom gelegen is in het licht golvend open ruimte gebied op de grens van de gemeenten Poeke, Kanegem en Aarsele.*

*Deze omgeving wordt gekenmerkt door zijn intensief agrarisch grondgebruik en is verweven met een relatief smal wegenpatroon, vaak bestaande uit lokale en bochtige landbouwwegen die enkel dienstig zijn ter ontsluiting van de cultuurgronden en de aldaar gevestigde landbouwbedrijven.*

*Binnen dit landschap komt een verspreide bebouwing voor, in hoofdzaak met een agrarische bestemming en vaak bestaande uit grootschalige landbouwbedrijven.*

*De bouwplaats is gelegen binnen het bij ministerieel besluit van 11 september 1986 beschermde dorpsgezicht 'Omgeving van Artemeersmolen'. De als monument beschermde Artemeersmolen is gelegen op ongeveer 1 km ten zuiden van onderhavig perceel.*

*De bouwplaats is gelegen langs de zuidzijde van de Kleine Boswijk, een voldoende uitgeruste lokale gemeenteweg, en heeft betrekking op de kadastrale percelen nrs. 290f en 290h. Samen 4670 m<sup>2</sup> groot, rechthoekig van vorm en palende aan de voorliggende weg over een breedte van ongeveer 30 m.*

*Het eigendom is aan de straatzijde bebouwd met de woning van de aanvrager en enkele kleinere bijgebouwen. Hierbij is de woning ingeplant langs de voorste perceelsgrens met kort daarachter de bijgebouwen. Centraal op het eigendom en dichtbij de rechtse perceelsgrens is een kleine stalling opgericht.*

*Rond de woning wordt een bescheiden zone gebruikt als siertuin en toegang tot de gebouwen. De rest van het eigendom is in gebruik als weiland.*

*Voorliggend project beoogt het slopen en herbouwen van de woning.*

*Volgens de voorgebrachte plannen wordt de bestaande woning en bijgebouwen langs de straatzijde gesloopt en vervangen door een nieuwbouwproject ingeplant op minstens 6,8 m van de voorste perceelsgrens.*

*De ontworpen woning bestaat uit een langwerpig hoofdvolume, 18,9 m breed op 6,4 m diep en opgetrokken binnen een gabariet van één bouwlaag onder zadeldak, aangevuld met een éénlaags bouwvolume zowel langs de voor- als achterzijde van het hoofdvolume. De bouwhoogte van de uitbouwen bedraagt 3 m, de kroonlijst- en nokhoogte van het hoofdvolume bedraagt respectievelijk 4 m en 7,2 m. De gevelvlakken van het gebouw worden afgewerkt met grijze leien en gevelpanelen en grijskleurig aluminium schrijnwerk.*

*...*

#### *De juridische aspecten*

*Artikel 4.3.3 van de VCRO bepaalt dat indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, de vergunning wordt geweigerd of in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.*

*Het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft ligt in een bij ministerieel besluit van 11 september 1986 beschermd dorpsgezicht.*

*Het vanuit erfgoedooipunt geformuleerd advies van de cel Onroerend Erfgoed, uitgebracht op 13 december 2012, blijkt gebaseerd op een direct werkende norm.*

*Conform het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, artikel 11, paragraaf 4/2, zijn bestendige deputaties, die zich moeten*

*uitspreken over een administratief beroep tegen een beslissing houdende de toekenning of de weigering van een stedenbouwkundige vergunning, ertoe gehouden het advies in te winnen van de expertencommissie onroerend erfgoed, indien het beroepsschrift middelen opwerpt tegen het toekennen of weigeren van een machtiging door de erfgoedbeheerder.*

*In het beroepsschrift worden middelen opgeworpen tegen het advies van het agentschap.*

*Bijgevolg werd de aanvraag voor advies doorgestuurd naar de expertencommissie.*

*Met een aangetekend schrijven van 29 mei 2013 werd het advies ingewonnen van de expertencommissie onroerend erfgoed.*

*Met aangetekend schrijven van 12 juli 2013 werd het advies dat de expertencommissie in vergadering van 4 juli 2013 uitbracht meegedeeld:*

*...*

*Gelet op dit ongunstig advies kan niet op rechtsgeldige wijze worden voorbijgegaan aan het ongunstig advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar, dat gebaseerd is op een direct werkende norm en bijgevolg bindend is.*

*Uit artikel 11, § 4/2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten volgt dat de deputatie gebonden is door een ongunstig advies van de expertencommissie bij het nemen van een vergunningsbeslissing betreffende constructies gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht.*

*...*

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

Zoals blijkt uit het feitenrelaas weigert de verwerende partij met de bestreden beslissing aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop en het herbouwen van een oude hoeve woning.

Na de sluiting van de debatten en dus tijdens het beraad verneemt de Raad dat aan de verzoekende partijen voor de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, op 3 maart 2014 de volgende stedenbouwkundige vergunning verleend is voor de bouw van een nieuwe woning, met behoud van de bestaande woning:

*"...*

*Op het perceel bevindt zich een oudere woning met een aantal woningbijgebouwen, opgenomen binnen het beschermd landschap van de Artemeersmolen. De oude woning kan niet worden gesloopt en wordt bestemd naar woningbijgebouw. Deze aanvraag vertrekt van het behoud van het oorspronkelijk volume, waarvan de erfgoedelementen hersteld zullen worden.*

*..."*

De Raad stelt zich daarom de vraag of de verzoekende partijen actueel nog belang hebben bij het beroep tegen de bestreden beslissing en de vernietiging van de bestreden beslissing nog willen benaarstigen.

Om de rechten van alle procespartijen en een goede rechtsbedeling te vrijwaren, heropent de Raad de debatten om alle procespartijen toe te laten hierover met een aanvullende nota een standpunt in te nemen.



## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.

De voorzitter van de eerste kamer roept op grond van artikel 34 van het Procedurebesluit de partijen op om te verschijnen op de zitting waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

De zitting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zal plaatsvinden op dinsdag 25 oktober 2016 om **15u** in de zaal Lambrechts, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.

Het administratief dossier en de overtuigingsstukken kunnen elke werkdag op de griffie worden geraadpleegd en dit tot vijf werkdagen vóór de zitting.

2. De Raad nodigt de procespartijen uit binnen dertig dagen na de betekening van dit tussenarrest met een aanvullende nota hun standpunt mee te delen met betrekking tot de vraag of de verzoekende partijen actueel nog belang hebben bij het beroep tegen de bestreden beslissing, en de vernietiging van de bestreden beslissing nog willen benaarstigen, nadat aan de verzoekende partijen voor de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, op 3 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend is voor de bouw van een nieuwe woning, met behoud van de bestaande woning.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,                      voorzitter van de eerste kamer,  
met bijstand van

Jonathan VERSLUYS,            toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS