

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0727 van 21 oktober 2014
in de zaak 1011/0998/A/8/0931

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat P. Content
kantoor houdende te 8400 Oostende, Jozef II straat 18

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 7 juli 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 21 maart 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een bestaande woning met gedeeltelijke functiewijziging.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 2 september 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende en tussenkomenende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 13 oktober 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 10 november 2011 de tussenkomenende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomenende partij werd verzocht om de Raad, ten laatste bij de schriftelijke uiteenzetting conform artikel 4.8.19, §3 VCRO, een afschrift te bezorgen van de actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van de organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden.

De Raad stelt vast dat de tussenkomenende partij geen gevolg heeft gegeven aan de beschikking van 10 november 2011. De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 22 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een woning en de gedeeltelijke functiewijziging van woning naar kantoor”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan 'Diksmuide-Torhout', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 december 2010 tot en met 17 januari 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 11 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 31 januari 2011 gunstig advies.

De verzoekende partij verleent op 11 maart 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Indien een zonevreemde woning uitgebreid wordt volgens art. 4.4.19 van de codex kan deze in combinatie met art. 4.1.1. slechts 1.000 m³ groot zijn, en dit voor wat betreft alle fysisch aansluitende aanhorigheden. Het is niet mogelijk een vergunning te verlenen voor het uitbreiden van een volume boven de 1.000 m³ om een supplementaire functie zoals een kantoor mogelijk te maken.

Het uitvoeringsbesluit laat toe dat voor de wijziging naar 100 m² complementaire functie de constructie niet bouwfysisch geschikt moet zijn, maar voorziet niet in uitzonderingen om het totale bouwvolume van de woning uit te breiden boven 1.000 m³.

Tenslotte is de aanvraag voor complementaire functiewijziging onvoldoende gemotiveerd. Er dient duidelijk omschreven te worden waarvoor men de kantooruimte wenst te realiseren.

Algemene conclusie

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

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 21 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert de beslissing op grond van het ongunstig bindend advies van de verzoekende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 4 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 mei 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3. INHOUDELIJKE BESPREKING

3A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

(...)

3B *TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN*

(...)

De aanvraag gaat gepaard met een uitbreiding van het woongedeelte. Bij een uitbreiding mag het bouwvolume maximaal 1000 m³ bedragen.

Het bouwvolume wordt in de codex als volgt gedefinieerd : het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

Voor de berekening van het volume van de woning moet het volledige volume in rekening gebracht worden, ook het gedeelte dat als kantoor gebruikt wordt gezien het één geheel vormt met de woning.

De volumeberekening is gevoegd bij de nota bij de vergunningsaanvraag. In deze berekening wordt aangegeven dat het bouwvolume van de woning kleiner is dan 1000 m³ (931 m³). Hierbij werd echter het volume van het kantoor, zijnde 115 m³, afgetrokken. Op basis van de definitie van bouwvolume in de codex moet dit echter meegerekend worden omdat het behoort tot het volume van de woning en haar fysisch aansluitende aanhorigheden. Dan wordt een totaal volume bekomen van 1046 m³. Een woning uitbreiden tot meer dan 1000 m³ is strijdig met de basisrechten voor zonevreemde constructies.

In het beroepschrift wordt gesteld dat het woongedeelte slechts 931 m³ in beslag neemt. Er moet echter gekeken worden naar het brutobouwvolume van de woning en niet naar het woongedeelte op zich. Er kunnen geen uitbreidingen aanvaard worden.

Bij deze aanvraag moet ook geoordeeld worden of het architecturaal karakter bewaard blijft. Van het grootste belang zijn daarbij de planvorm, de dakvorm en het aantal bouwlagen. Een aantal secundaire kenmerken spelen eveneens een rol, zoals materiaalgebruik, openingen, dakkapellen en dakrand. Een in concreto-beoordeling van de voorliggende aanvraag is op dit punt vereist. Er dient in elk geval rekening gehouden met de typische landelijke verschijningsvorm, kenmerkend voor de streek en het gebouw.

In dit ontwerp worden planvorm, aantal bouwlagen en dakvorm behouden. De gevelopeningen worden echter grotendeels gewijzigd en de dakkapel wordt hier vervangen door enerzijds een andere dakkapel en anderzijds een dakterrasje. De gevelopeningen die op vandaag meestal op borstweringshoogte starten worden doorgetrokken tot op vloerniveau. Het voorzien van grotere raamopeningen kan aanvaard worden om het comfort te verhogen. Het is echter aangewezen om deze te beperken tot de gevel die gericht is naar het erf en niet ter hoogte van de gevel die gericht is naar de straat (zijgevel rechts). Aan de zijgevel rechts is het ook vreemd dat een opendraaiend raam voorzien wordt terwijl zich pal hiervoor een trap bevindt.

In het kader van het behoud van architecturaal karakter is het nodig om de gevelopeningen in de gevel naar de straat (zijgevel rechts) te beperken in grootte en geen ramen tot op de grond te voorzien. Op die manier blijft de geslotenheid naar de straat, die voor deze woning typerend is, beter bewaard.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gezien het hoofdvolume van de woning behouden blijft, zal de impact van de aanvraag op de omgeving eerder beperkt blijven. De woning krijgt echter een te residentieel karakter door het veelvuldig toepassen van verdiepingshoge ramen. Het is aangewezen om de ramen aan de straatzijde te beperken in hoogte zodat het typerende gesloten karakter behouden blijft.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag betreft het uitbreiden van een woning en een gedeeltelijke functiewijziging naar kantoor.

Het inrichten van een kantoor in een woning is mogelijk op basis van het besluit inzake toelaatbare zonevrije functiewijzigingen. Het ontwerp voldoet aan alle bepalingen van het uitvoeringsbesluit, onder meer bedraagt de oppervlakte minder dan 100 m² en is deze kleiner dan de oppervlakte ingenomen voor de woonfunctie.

De aanvraag voorziet ook in de uitbreiding van de woning met een koele berging. Hierdoor bedraagt het bouwvolume van de woning meer dan 1000 m³. De definitie van bouwvolume uit de codex stelt immers dat het bouwvolume moet gerekend worden met inbegrip van de buitenmuren en het dak en dat fysische aanhorigheden ook moeten meegerekend worden.

Het volume van het kantoor moet bijgevolg meegerekend worden. Er moet gekeken worden naar het brutobouwvolume van de woning en niet naar het woongedeelte op zich. Dan wordt een totaal volume bekomen van 1046 m³. Een woning uitbreiden tot meer dan 1000 m³ is strijdig met de basisrechten voor zonevrije constructies.

Bovendien worden in het ontwerp zeer veel gevelopeningen gewijzigd. Alle ramen in de langsgevels worden voorzien tot op vloerniveau. Om te spreken van behoud van het architecturaal karakter is het aangewezen om de gevelopeningen in de gevel naar de straat (zijgevel rechts) te beperken in grootte en geen ramen tot op de grond te voorzien. Op die manier blijft de geslotenheid naar de straat, die voor deze woning typerend is, beter bewaard.

Gezien het bouwvolume van de woning het maximum van 1000 m³ overschrijdt, komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 7 juni 2011 beslist de verwerende partij op 7 juli 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout (KB 05.02.1979) gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf

noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

De aanvraag ligt niet in een BPA of een verkaveling.

3 *VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. Codex)*

(...)

4 *MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE*

De Deputatie stelt vast dat aanvrager tegemoet kwam aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt :

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel achter een bestaande boerderij in open landelijk gebied. De bouwplaats geeft via een ca. 100 m lange toegangsweg uit op de [REDACTED], een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Op de bouwplaats bevindt zich een zonevreemde woning, een apart bijgebouw/garage en een stalling. Het betreft een woning bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak.

Het ontwerp voorziet in het uitbreiden van een woning en gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van woning naar kantoorfunctie. Een gedeelte van de bovenverdieping (boven de inkomhall) zal gebruikt worden als kantoorruimte. Ter hoogte van de keuken met wasplaats en douche wordt een uitbreiding voorzien voor een koele berging van 1,8 m bij 4,72 m. De uitbreiding wordt afgewerkt met een hellend dak in het verlengde van het bestaande hellende dak.

In het bestaande hellende dak wordt een nieuwe dakkapel voorzien en ook een in het dakvolume ingewerkt dakterras. Ook worden de gevelopeningen grotendeels vergroot door de ramen op borstweringshoogte door te trekken tot op vloerniveau.

Historiek : de plaats van de aanvraag vormde reeds eerder het onderwerp van een bouwberoep. Het vorige beroep werd ingediend door [REDACTED] (dossier 2006/360). Toen betrof het een zonevreemde woning die wederrechtelijk herbouwd en uitgebreid werd. In dit dossier ging de discussie over het volume (dat moest teruggebracht worden tot 1000 m³) en over het hoofdzakelijk vergund karakter. Artikel 195quinquies DRO voorzag in een tijdelijke amnestieregeling waarbij de voorwaarde dat de werken dienen te gebeuren aan bestaande vergund of vergund geachte gebouwen niet geldt voor vergunningsaanvragen ingediend vóór 1 februari 2003. Ook heraanvragen voor aanvragen die voor 2003 geweigerd werden, kwamen in aanmerking voor de amnestieregel. Het beroep werd gegrond verklaard door de deputatie omdat de aanvraag een vervolg betekende op een aanvraag uit 2002. Hierop stelde de gewestelijk

stedenbouwkundig ambtenaar beroep in bij de minister die het beroep op 17.12.2007 verworpen heeft.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag betreft het uitbreiden en deels herbestemmen van een zonevreemde woning. De aanvraag is bijgevolg niet conform met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan gezien de ligging in agrarisch gebied. De aanvraag moet getoetst worden aan de basisrechten voor zonevreemde constructies (art. 4.4.10 tot 4.4.23 codex).

De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn van toepassing voor vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, en dit op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

Art. 4.4.15. stelt dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De bestemmingswijziging naar kantoor moet getoetst worden aan art. 4.4.23 codex dat stelt dat bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of gebouwencomplex mag afgeweken worden van de bestemmingsvoorschriften voor zover het gaat om een bestaand, niet verkrot, hoofdzakelijk vergund gebouw dat niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied. De mogelijke functiewijzigingen staan opgesomd in het uitvoeringsbesluit over toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen dd. 28.11.2003. In het uitvoeringsbesluit staat aangegeven dat een gedeeltelijke functiewijziging naar kantoor voor vergunning vatbaar is op voorwaarde dat de complementaire functie maximaal 100 m² beslaat en dat de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie.

De functiewijziging naar kantoor beslaat een oppervlakte van 56 m² en is aanvaardbaar. Door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt gesteld dat de aanvraag onvoldoende gemotiveerd is en dat verduidelijkt moet worden waarvoor de kantoorruimte zal gebruikt worden. In het beroepschrift wordt meegedeeld dat het kantoor zal gebruikt worden in functie van de activiteit van de aanvrager, die een [REDACTED] uitbaat in [REDACTED].

De aanvraag gaat gepaard met een uitbreiding van het woongedeelte. Bij een uitbreiding mag het bouwvolume maximaal 1000 m³ bedragen.

Het bouwvolume wordt in de codex als volgt gedefinieerd : het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

Voor de berekening van het volume van de woning moet het volledige volume in rekening gebracht worden, ook het gedeelte dat als kantoor gebruikt wordt gezien het één geheel vormt met de woning.

De volumeberekening is gevoegd bij de nota bij de vergunningsaanvraag. In deze berekening wordt aangegeven dat het bouwvolume van de woning kleiner is dan 1000 m³ (931 m³). Hierbij werd echter het volume van het kantoor, zijnde 115 m³, afgetrokken. Op basis van de definitie van bouwvolume in de codex moet dit echter meegerekend worden omdat het behoort tot het volume van de woning en haar fysisch aansluitende aanhorigheden. Dan wordt een totaal volume bekomen van 1046 m³. Een woning uitbreiden tot meer dan 1000 m³ is strijdig met de basisrechten voor zonevreemde

constructies.

In het beroepschrift wordt gesteld dat het woongedeelte slechts 931 m³ in beslag neemt. Er moet echter gekeken worden naar het brutobouwwolume van de woning en niet naar het woongedeelte op zich. Er kunnen geen uitbreidingen aanvaard worden.

Ter hoorzitting legde de architect aangepaste plannen neer. De koele berging werd weggelaten, uit de gedetailleerde volumeberekening blijkt dat het volume met 998,54 m³ onder het maximum van 1000 m³ blijft zodat het terechte bezwaar van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar komt te vervallen.

Bij deze aanvraag moet ook geoordeeld worden of het architecturaal karakter bewaard blijft. Van het grootste belang zijn daarbij de planvorm, de dakvorm en het aantal bouwlagen. Een aantal secundaire kenmerken spelen eveneens een rol, zoals materiaalgebruik, openingen, dakkapellen en dakrand. Een in concreto-beoordeling van de voorliggende aanvraag is op dit punt vereist. Er dient in elk geval rekening gehouden met de typische landelijke verschijningsvorm, kenmerkend voor de streek en het gebouw.

In dit ontwerp worden planvorm, aantal bouwlagen en dakvorm behouden. De gevelopeningen worden grotendeels gewijzigd. Het voorzien van grotere raamopeningen kan aanvaard worden om het comfort te verhogen. Doorgaans is het aangewezen om deze te beperken tot de gevel die gericht is naar het erf en niet ter hoogte van de gevel die gericht is naar de straat. In voorliggend geval kan dit evenwel aanvaard worden gelet op de grote afstand tot de straat. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat beantwoord wordt aan de vereisten van artikel 4.4.11 Codex.

(...)

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gezien het hoofdvolume van de woning behouden blijft, zal de impact van de aanvraag op de omgeving eerder beperkt blijven.

In dit ontwerp worden planvorm, aantal bouwlagen en dakvorm behouden. De gevelopeningen worden grotendeels gewijzigd. Het voorzien van grotere raamopeningen kan aanvaard worden om het comfort te verhogen. Doorgaans is het aangewezen om deze te beperken tot de gevel die gericht is naar het erf en niet ter hoogte van de gevel die gericht is naar de straat. In voorliggend geval kan dit evenwel aanvaard worden gelet op de grote afstand tot de straat.

De aanvraag is dan ook conform de goede plaatselijke ordening.

4D CONCLUSIE

De licht aangepaste plannen voldoen aan de maximumnorm van 1000 m³. Aangezien de aanvraag ook in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening kan de vergunning worden verleend volgens de licht aangepaste plannen.

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde ██████, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door [REDACTED] tegen de beslissing dd. 21/03/2011 van het college van burgemeester en schepenen te [REDACTED] houdende weigering tot het uitbreiden van een woning en de gedeeltelijke functiewijziging van woning naar kantoor, gelegen [REDACTED], wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.

*De vergunning wordt verleend volgens de licht aangepaste plannen.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is betekend aan de verzoekende partij met een aangetekende brief van 12 juli 2011. Het beroep tot vernietiging van 10 augustus 2011 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereist belang om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO.

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat na het openbaar onderzoek nieuwe plannen neergelegd zijn die aanpassingen betreffen die niet als kennelijk bijkomstig kunnen beschouwd worden. Om onder de 1000 m³ uit te komen werd de “koele berging” op de aangepaste plannen weggelaten. De koele berging is een uitsprong die mede het uitzicht van de woning bepaalt. Het weglaten van een belangrijk bouwvolume verandert het aanzicht van de woning en kan bezwaarlijk als bijkomstig gekwalificeerd worden.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de vergunning verleend is “*volgens de licht aangepaste plannen*” die ter gelegenheid van de hoorzitting werden neergelegd. Op deze plannen is in tegenstelling tot de initiële plannen niet langer sprake van een “koele berging” aan de achterzijde van de woning. Deze berging heeft een oppervlakte van amper 8,4m². Het weglaten van een berging met een dergelijke beperkte oppervlakte, werd terecht als een beperkte wijziging ten aanzien van de oorspronkelijke plannen beschouwd in toepassing van artikel 4.3.1, §1 laatste lid VCRO.

Omdat de aanvraag betrekking heeft op een zonevreemde woning dient tevens bijzondere aandacht te worden besteed aan de vereiste van het architecturaal karakter zoals voorgeschreven door artikel 4.4.11 VCRO. Op het vlak van inplanting, aantal bouwlagen en dakvorm worden er geen aanpassingen aangebracht waardoor ook het architecturaal karakter van de woning niet in het gedrang komt. Doordat de weggelaten ruimte zich *nota bene* aan de achterkant van de woning bevond, is de impact van deze aanpassing ten aanzien van het totaalbeeld van de woning uiterst beperkt. De berging is gezien haar minieme oppervlakte en haar situering aan de achtergevel niet bepalend voor het uitzicht van de woning. De verwerende partij oordeelde terecht dat het weglaten van de berging als een “kennelijk bijkomstige zaak” kan worden beschouwd in toepassing van artikel 4.3.1, §1 laatste lid VCRO.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat het weggelaten gedeelte een uitbouw betreft van $4,68\text{m} \times 1,78\text{m} = 8,33\text{m}^2$. Op zich is dat geen geringe grondoppervlakte. Rekening houdende met de hoogte, gaat het om een volume van $26,77\text{m}^3$.

Het betreft daarenboven een uitbouw die mede beeldbepalend is voor de verschijningsvorm van het bouwwerk. Het feit dat het weggelaten volume achteraan het bouwwerk ligt, speelt daarbij geen rol. Het betreft immers een '*open landelijk gebied*'. De woning is van alle kanten te zien, en de achterkant zal er fundamenteel anders uitzien dan de plannen die aan de adviserende overheden voorgelegd werden en voorwerp van het openbaar onderzoek hebben uitgemaakt.

Het betreft geen 'kennelijke bijkomstigheid'.

Beoordeling door de Raad

1

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning 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.

De Raad stelt vast dat de aangepaste plannen de weglating beogen van de koele berging en een dakkapel, gelegen achteraan de woning. In de mate dat de aanpassing een beperking van het bouwprogramma inhoudt is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk oordeelt door deze aanpassing als “*kennelijk bijkomstig*” te beschouwen. In aanmerking nemend dat de weglating zich aan de achterzijde van de woning bevindt, en er geen substantiële wijzigingen aan het totaalbeeld van de woning aangebracht worden, blijft de verzoekende partij in gebreke aan te tonen dat hierdoor mogelijkwerwijze belangen van derden kunnen geschaad zijn, althans toont zij de waarschijnlijkheid hiervan niet aan, temeer daar in het kader van het openbaar onderzoek over het initiële -en uitgebreider- bouwprogramma geen bezwaren ingediend werden. De verzoekende partij maakt evenmin waarschijnlijk dat de adviserende instanties anders zouden geadviseerd hebben mochten zij kennis gehad hebben van de aangepaste plannen. Dit is des te meer het geval nu uit het administratief dossier blijkt dat enkel de verzoekende partij zelf negatief geadviseerd heeft.

De verwerende partij beschikt als orgaan van actief bestuur over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. De Raad mag zijn eigen beoordeling niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan en kan binnen de hem opgedragen wettigheidstoets enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de

juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

In het licht van wat voorafgaat toont de verzoekende partij niet aan dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of foutief is.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.15 VCRO.

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat het zelfs gereduceerde bruto-bouwwolume meer dan de toegelaten 1000m³ bedraagt. Dit blijkt volgens haar uit de eigen berekeningsnota van de architect bij de aanvraag (woonvolume + kantoorfunctie). De weggelaten koele berging heeft een volume van 26,77m³ zodat het aangepast volume nog steeds 1019,18 m³ bedraagt, wat strijdig is met artikel 4.4.15 VCRO.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de aanwezigheid van verschillende volumeberekeningen inderdaad voor verwarring zorgt. In toepassing van de zorgvuldigheidsplicht werd evenwel de berekening die bij de beperkt aangepaste plannen werd gevoegd, gecontroleerd en heeft de verwerende partij vastgesteld dat het argument van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt te vervallen vermits het totaal bruto-bouwwolume niet meer dan 1000m³ bedraagt. De verwerende partij stelt dat zij ter gelegenheid van het voorliggende verzoekschrift nogmaals een gedetailleerde berekening gemaakt heeft, die als overtuigingsstuk bij de antwoordnota wordt gevoegd. Deze berekening bevestigt nogmaals dat door het weglaten van de koele berging, het totaal bouwwolume de 1000m³-norm van artikel 4.4.15 VCRO niet langer overschreden wordt.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat een eenvoudige rekensom aantoonst dat het totale bouwwolume, ook na weglating van de koele berging, meer dan 1.000m³ bedraagt.

De verwerende partij stelt volgens haar zelf in de bestreden beslissing dat het totale bouwwolume van de oorspronkelijke plannen 1.046m³ bedraagt. Het is niet betwist dat de koele berging 26,77m³ groot is. Dit is een bouwwolume van ruim 1.019m³, ook na weglating van de koele berging. Dit zijn de cijfers die in de bestreden beslissing voorkomen en waar rekening moet mee gehouden worden. Thans maakt de verwerende partij een eigen nieuwe berekening lopende de procedure. Dit stuk kan het administratief dossier niet aanvullen. Minstens staat vast dat de verwerende partij zich bij het nemen van de beslissing gesteund heeft op foutief cijfermateriaal, wat een schending uitmaakt van de zorgvuldigheids- en materiële motiveringsplicht.

Het komt volgens de verzoekende partij niet toe aan de verwerende partij om zelf berekeningen te maken. De architect moet de correcte berekeningen bij de aanvragen voegen. Zoals blijkt, is het bouwwolume groter dan 1.000m³.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het uitbreiden en deels herbestemmen van een zonevreemde woning en dient bijgevolg getoetst te worden aan de basisrechten voor zonevreemde woningen.

Overeenkomstig artikel 4.4.15 VCRO is het uitbreiden van een zonevreemde woning vergunbaar voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Het bouwvolume betreft het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

2.

De Raad stelt vast dat in het kader van het administratief beroep de plannen licht aangepast werden om onder de maximumgrens van 1000m³ te geraken. Zoals blijkt uit de hoorzitting en de aangepaste plannen gebeurt dit door weglating van een koele berging en van een dakkapel.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing dat uit de gedetailleerde volumeberekening (neergelegd door de architect) blijkt dat het brutobouwvolume op die manier wordt teruggebracht tot 998,54m³. Deze berekeningswijze wordt door de verzoekende partij in vraag gesteld omdat de weggelaten koele berging slechts 26,77m³ bedraagt, zodat het aangepast volume nog steeds 1019,18m³ zou bedragen. Volgens de nieuwe berekening, uitgevoerd door de verwerende partij in het kader van huidig beroep, zou het nieuwe brutovolume in werkelijkheid 999,7m³ bedragen, derhalve nog steeds binnen het toegelaten maximum bouwvolume.

3.

Het komt de Raad niet toe het onderzoek wat de feitenvinding betreft ten gronde over te doen. In tegenstelling tot de verwerende partij, die oordeelt als orgaan van actief bestuur en derhalve de aanvraag in haar volledigheid beoordeelt, is de Raad in het kader van het hem opgedragen legaliteitstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar 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 tot haar besluit is kunnen komen.

4.

Hoewel enige verwarring kan bestaan omtrent de berekeningswijze van het brutobouwvolume is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij in gebreke blijft in concreto aan te tonen dat de bestreden beslissing gesteund is op een onjuiste feitenvinding of een onzorgvuldig onderzoek, dermate dat zij als kennelijk onjuist of onredelijk zou moeten beschouwd worden.

De verzoekende partij toont met name niet aan dat de gedetailleerde berekening voorgelegd door de architect van de tussenkomende partij na aanpassing van de plannen dermate fouten vertoont dat het maximaal toegelaten brutobouwvolume overschreden wordt. De verzoekende partij beperkt zich immers uitsluitend tot een aftrek wegens weglating van de koele berging. Uit de notulen van de hoorzitting blijkt evenwel dat ook een dakkapel weggelaten is. Het feit dat er een miniem verschil in berekeningswijze bestaat tussen de oorspronkelijke berekeningsnota en de nieuwe nota met herberekening in functie van de aangepaste plannen, vormt geen bewijs op zich van de overschrijding van het toegelaten brutobouwvolume. Integendeel toont de eigen berekening die thans voorgebracht wordt door de verwerende partij (ongeveer 1m³ afwijkend van de herberekening gemaakt door de architect van de tussenkomende partij), dat de vastgestelde verschillen miniem zijn en het maximale bouwvolume niet overschreden is.

Zoals de verzoekende partij terecht voorhoudt, kan een nieuwe berekening die de verwerende partij voorlegt in het kader van het beroep bij de Raad, weliswaar niet als basis dienen om te besluiten tot rechtsgeldigheid van de bestreden beslissing: deze dient immers an sich alle feitelijke en juridische elementen te bevatten op basis waarvan de verwerende partij tot haar besluit komt. Het is evenwel niet verboden aanvullende stukken voor te leggen die bijkomend kunnen illustreren dat de bestreden beslissing steunt op een juiste feitenvinding en op basis van deugdelijke motieven genomen is.

In het licht van wat voorafgaat toont de verzoekende partij niet aan dat de bestreden beslissing kennelijk onjuist of onredelijk is.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van ██████ is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
4. 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 terechtzitting op 21 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES,	voorzitter van de achtste kamer,
	met bijstand van
Jelleke ROOMS,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Jelleke ROOMS

Marc VAN ASCH