

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0029 van 29 januari 2013  
in de zaak 1112/0079/A/2/0055

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Paul AERTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Christophe VERWILGHEN en Koen VAN ZANDWEGHE  
kantoor houdende te 8300 Knokke-Heist, Dumortierlaan 8  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 september 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 juli 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep ingesteld namens de heer [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 14 maart 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED]

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 januari 2012, waar de behandeling van de zaak ambtshalve werd uitgesteld naar de zitting van 24 juli 2012.

Op de zitting van 24 juli 2012 werd de vordering tot vernietiging behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Christophe VERWILGHEN die verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

De kamervoorzitter stelt de zaak in voorzetting naar de zitting van 16 oktober 2012 met verzoek aan de tussenkomende partij om het aanvraagdossier inzake het stedenbouwkundig attest bij te brengen.

Op de zitting van 16 oktober 2012 zijn alle partijen schriftelijk verschenen. De gevraagde stukken werden neergelegd.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 4 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 11 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

De tussenkomende partijen zijn de erfgenamen van de aanvrager van de vergunning.

## **IV. FEITEN**

1.

Uit het door de tussenkomende partijen neergelegde bundel inzake het geweigerde stedenbouwkundig attest van 2009 blijkt dat er minstens sinds het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw op het betreffend perceel een woning stond met een bijgebouw (totale lengte van de woning was ongeveer 20m).

In 1996 vraagt de aanvrager (rechtsvoorganger van de tussenkomende partijen) aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter om onderhouds- en herstellingswerken aan de woning en het bijgebouw te mogen uitvoeren, meer bepaald: *“het hermetiseren van de bestaande gevels op de oorspronkelijke grondvesten, en het vernieuwen van deuren en ramen, alsook de dakbedekking”*.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter antwoordt op 4 november 1996: *“wij kunnen u hiervoor evenwel geen toelating verlenen daar de woning zich in een dergelijke staat bevindt dat zij niet in aanmerking kan komen voor dergelijke herstellingswerken. Indien u aan de woning verbouwingswerken wenst uit te voeren, dient u een volledige bouwaanvraag in te dienen. U dient zich hierbij wel te schikken naar de vigerende bouwwetgeving”*.

2.

Uit het verder verloop van het dossier blijkt dat de rechtsvoorganger van de tussenkomende partijen na 1996 toch ingrijpende werken heeft uitgevoerd en de woning als het ware heeft herbouwd naar een ander en kleiner formaat (14m x 10m). Dit gebeurde zonder stedenbouwkundige vergunning.

In 2008 vraagt de aanvrager een stedenbouwkundig attest aan voor de herbouw van de reeds zonder vergunning herbouwde woning, waarbij opnieuw een woning van een lengte van 21 meter wordt aangevraagd.

Op 23 maart 2009 levert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een negatief stedenbouwkundig attest af met de volgende motivering:

“ ...

*Gelet op het schrijven van het gemeentebestuur van Aalter d.d. 04/11/1996 waarin vermeld wordt dat er geen toelating kan gegeven worden voor de gevraagde werken aangezien de woning zich in een dergelijke staat bevindt dat zij niet in aanmerking kan komen voor dergelijke herstellingswerken.*

*Overwegende dat uit de vergelijking van het vroegere en het bestaande grondplan blijkt dat de woning werd herbouwd; overwegende dat hier geen stedenbouwkundige vergunning voor bekend is.*

*Uit deze gegevens blijkt enerzijds dat de woning zich reeds in 1996 in een verwaarloosde toestand bevond en anderzijds dat het hier geen bestaande vergunde woning betreft, zodat er geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 145bis DRO.*

*Gelet op het ongunstig advies van Duurzame Landbouwonwikkeling.*

*De aanvraag is niet voor vergunning vatbaar.*

...”

3.

Op 10 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“herbouwen v/e woning”*.

Op de openbare terechtzitting van 24 juli 2012 bevestigen de tussenkomende partijen dat het geen regularisatieaanvraag betreft en dat het dus niet gaat om de regularisatie van de zonder vergunning herbouwde woning. Zij wensen de reeds zonder vergunning herbouwde woning te slopen en te herbouwen, en dit opnieuw op ongeveer dezelfde inplantingsplaats als de oorspronkelijke woning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Eeklo-Aalter', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen 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 20 december 2010 tot en met 18 januari 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 4 januari 2011 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter verleent op 14 februari 2011 het volgende ongunstig pre-advies:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de ligging van de bouwplaats in landschappelijk waardevol agrarisch gebied is het herbouwen van een woning principieel in strijd met de bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan;*

*Gelet op de VCRO inzonderheid artikel 4.4.13.§1. dat stelt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevrije woning op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden behouden blijven;*

*Gelet op de VCRO inzonderheid artikel 4.4.10 §1. dat stelt dat de bepalingen van afdeling 2 zijnde “de basisrechten voor zonevrije constructies” van toepassing zijn op de vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging;*

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een niet hoofdzakelijk vergunde woning en dat de bepalingen betreffende de basisrechten voor zonevrije constructies niet kunnen worden ingeroepen;*

*Gelet op het ongunstig stedenbouwkundig attest van 23 maart 2009 met referentie 44001.702.2;*

*Gelet op het ongunstig advies van Duurzame landbouwwontwikkeling van 4 januari 2011;*

Algemene conclusie

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 9 maart 2011 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter weigert op 14 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de heer [REDACTED]. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een niet hoofdzakelijk vergunde woning en dat de bepalingen betreffende de basisrechten voor zonevreemde constructies niet kunnen worden ingeroepen;*

*Gelet op het ongunstig advies van Duurzame landbouwwontwikkeling van 4 januari 2011;*

*Gelet op de VCRO, inzonderheid artikel 4.7.16.§2. waarin wordt gesteld dat het college van burgemeester en schepenen de vergunningsaanvraag voor advies voorlegt aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 10 maart 2011 die zich volledig aansluit bij de ruimtelijke en planologische motivering zoals opgebouwd door het college.*

...”

De rechtsvoorganger van de tussenkomende partijen tekent op 21 april 2011 tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 juni 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van volgende overweging:

“ ...

*Onderhavige aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd om reden dat de aanvraag betrekking heeft op een gebouw dat bezwaarlijk hoofdzakelijk vergund genoemd kan worden, het gaat om een niet vergunde woning.*

*Er is geen voorgaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of bouwaanvraag bekend m.b.t. dit perceel.*

*Het college van burgemeester en schepenen baseert zich op de volgende stukken:*

*Op 10 oktober 1996 vroeg de heer [REDACTED] schriftelijk de toestemming om de volgende werken uit te voeren: het uitvoeren van onderhouds- en herstellingswerken aan de woning en bijgebouw, meer bepaald het hermetiseren van de bestaande gevels op de oorspronkelijke grondvesten, en het vernieuwen van deuren en ramen, alsook de dakbedekking, en dit zonder volumevermeerdering en met behoud van het uitzicht. Op 4 november 1996 antwoordde het college van burgemeester en schepenen dat voor deze werken geen toelating kon gegeven worden, daar "de woning zich in een dergelijke staat bevindt dat zij niet in aanmerking kan komen voor dergelijke herstellingswerken", er werd tevens medegedeeld dat indien de aanvrager verbouwingswerken wenst uit te voeren, hiervoor een volledige bouwaanvraag moest ingediend worden.*

*Op 23 maart 2009 heeft het college van burgemeester en schepenen een aanvraag vanwege de heer [REDACTED] tot stedenbouwkundig attest nr. 2 voor 'regulariseren woning' geweigerd om volgende redenen:*

*"Gelet op het schrijven van het gemeentebestuur van Aalter dd. 04/11/1996 waarin vermeld wordt dat er geen toelating kan gegeven worden voor de gevraagde werken aangezien de woning zich in een dergelijke staat bevindt dat zij niet in aanmerking kan komen voor dergelijke herstellingswerken.*

*Overwegende dat uit de vergelijking van het vroegere en het bestaande grondplan blijkt dat de woning werd herbouwd; overwegende dat hier geen stedenbouwkundige vergunning voor bekend is. Uit deze gegevens blijkt enerzijds dat de woning zich reeds in 1996 in een verwaarloosde toestand bevond en anderzijds dat het hier geen bestaande vergunde woning betreft, zodat er geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 145bis DRO.*

*Gelet op het ongunstig advies van Duurzame Landbouwontwikkeling. De aanvraag is niet voor vergunning vatbaar."*

*Onderhavige aanvraag heeft dus volgens het stedenbouwkundig attest betrekking op een woning die na de datum van 4 november 1996 wederrechtelijk herbouwd werd, en waarvan thans opnieuw gevraagd wordt om deze te herbouwen, het betreft dus m.a.w. geen aanvraag tot regularisatie van de bestaande toestand, zoals aangevraagd in het stedenbouwkundig attest.*

*De verklarende nota van de aanvraag bevat geen gegevens omtrent het al dan niet vergund zijn van de bestaande woning. In het beroepschrift wordt in punt 4 van de argumentatie door appellant erkend dat "de aanvraag betrekking heeft op een niet hoofdzakelijk vergunde woning", alsook dat "de bepalingen betreffende de basisrechten voor zonevreemde constructies niet kunnen worden ingeroepen".*

*In het beroepschrift wordt aan de hand van bijlagen aangetoond dat de huidig bestaande woning niet verkrot is, wat niet betwist wordt, dat reeds in 1887 een woning op dit perceel werd opgericht en dat de woning (toen blijkbaar met huisnummer 136) tot omstreeks 1976 bewoond werd door mevrouw [REDACTED] (overleden op 14 september 1976). Deze gegevens doen evenwel geen afbreuk aan het standpunt ingenomen naar aanleiding van bovenvermelde aanvraag tot stedenbouwkundig attest.*

*Op het huidig ingediend bouwplan staat de 'originele toestand' van de woning, of dus m.a.w. de (tot omstreeks 1996) als vergund te beschouwen toestand, ingetekend: een woning met een hoofdbouw van 4,70 m bij 17,73 m groot onder een zadeldak met kroonlijsthoogte  $\pm 3$  m en nokhoogte 5,83 m, met rechts achteraan een uitbouw (deel berging) van 3,10 m bij 2,70 m groot die reeds op de kadastrale schets uit 1887 (bijlage 1 van het beroepschrift) getekend staat, en links vooraan een uitbouw (keuken + badkamer) van 2,70 m bij 5,80 m groot die later toegevoegd werd.*

*De huidig bestaande toestand van de woning (zie foto's gevoegd bij de aanvraag) staat niet op het bouwplan ingetekend.*

*Ingevolge artikel 16, 3°, e, 6 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, en wijzigingen, moet op het ingediend plan o.a. het volgende aangeduid zijn: "de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd".*

*Door de huidig wederrechtelijk uitgevoerde toestand niet aan te duiden op het ingediend bouwplan is dit plan dus onvolledig en misleidend.*

*De Raad van State heeft reeds meermaals beslist dat, indien de onvolledigheid van de aanvraag de overheid verhindert haar taak naar behoren uit te voeren, dit leidt tot de onwettigheid van de eventuele vergunning ([REDACTED]).*

*Alhoewel de huidig bestaande toestand niet op het plan is aangeduid blijkt uit de bij de aanvraag gevoegde fotoreportage en de naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest overgemaakte stukken toch duidelijk dat deze woning in zijn totaliteit niet meer overeenstemt met de woning zoals getekend in de 'originele toestand':*

*de huidige woning is een moderne bungalow/chalet van ca. 14 m bij 10 m groot, inclusief grootschalige overdekte terrassen in de voor- en rechterzijgevel, met grote raampartijen en een zeer licht hellend dak waarvan de noklijn dicht bij de voorgevel aansluit en een hoogte heeft van  $\pm 2,80$  m.*

*Uit een vergelijking van de afmetingen tussen de 'originele toestand' en de huidige bestaande toestand alleen reeds blijkt duidelijk dat niet voldaan is aan bovenvermelde voorwaarde dat ten minste 90 % van het bestaande bruto-bouwwolume van de woning moet vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, ongeacht of de woning volledig nieuw herbouwd werd, dan wel of enkele buitenmuren behouden zijn gebleven.*

*Aan de hand van de voorliggende en hierboven beschreven stukken dient geconcludeerd te worden dat de huidige bestaande woning geen 'hoofdzakelijk vergunde' woning betreft, zodat het herbouwen van deze zonevreemde woning niet onder het toepassingsgebied valt van de 'basisrechten voor zonevreemde constructies', zoals opgenomen in de artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 van de codex, en derhalve niet voor vergunning in aanmerking komt.*

*...*

Na de hoorzitting van 21 juni 2011 beslist de verwerende partij op 28 juli 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*De juridische aspecten*

*De aanvraag heeft betrekking op het herbouwen van een woning die niet in dienst staat van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf, zodat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. De woning is derhalve 'zonevreemd'.*

*Het herbouwen van een zonevreemde woning kan enkel voor vergunning in aanmerking komen indien de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van de 'basisrechten voor zonevreemde constructies', zoals opgenomen in de artikelen 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 van de codex.*

*Artikel 4.4.10, §1 van de codex bepaalt dat de basisrechten van toepassing zijn op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*

*Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4 (resp. betrekking hebbend op recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies en herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak), op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.*

*Onder 'hoofdzakelijk vergund' wordt verstaan (definitie vermeld in art. 4.1.1, 7° van de codex:*

*"Een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:*

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,*
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft."*

*Onderhavige aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd om reden dat de aanvraag betrekking heeft op een gebouw dat bezwaarlijk hoofdzakelijk vergunde genoemd kan worden, het gaat om een niet vergunde woning.*

*In het beroepschrift wordt aan de hand van bijlagen aangetoond dat de huidig bestaande woning niet verkrot is, wat niet betwist wordt, dat reeds in 1887 een woning op dit perceel werd opgericht en dat de woning (toen blijkbaar met huisnummer 136) tot omstreeks 1976 bewoond werd door mevrouw [REDACTED] (overleden op 14 september 1976).*

*Op het huidig ingediend bouwplan staat de 'originele toestand' van de woning, of dus m.a.w. de (tot omstreeks 1996) als vergund te beschouwen toestand, ingetekend: een woning met een hoofdbouw van 4,70 m bij 17,73 m groot onder een zadeldak met kroonlijsthoogte  $\pm 3$  m en nokhoogte 5,83 m, met rechts achteraan een uitbouw (deel berging) van 3,10 m bij 2,70 m groot die reeds op de kadastrale schets uit 1887 (bijlage 1 van het beroepschrift) getekend staat, en links vooraan een uitbouw (keuken + badkamer) van 2,70 m bij 5,80 m groot die later toegevoegd werd.*

*De gevraagde werken vallen gelet op het gegeven dat de oorspronkelijke woning hoofdzakelijk vergund was binnen het toepassingsgebied van de geldende afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van een zonevreemde woning.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*De gevraagde herbouw betekent een bestendiging van een sinds lang bestaande toestand, die de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt. De goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 11 augustus 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 26 september 2011, is dus tijdig.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikte op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, in de versie zoals het bestond ten tijde van het indienen van het inleidend verzoekschrift, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet enkel van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad de vordering tot vernietiging in te leiden.



Het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de VCRO inzake de beroepsmogelijkheden (hierna genoemd het decreet van 18 november 2011), heeft geen invloed op de hangende gedingen.

Het decreet van 18 november 2011 kent immers de beslissingsbevoegdheid voor het **instellen van het jurisdictioneel beroep** bij de Raad toe aan de leidend ambtenaar en treedt in werking op 29 december 2011. Voor alle vóór 29 december 2011 ingestelde jurisdictionele beroepen bij de Raad, blijven de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren hun belang en hun hoedanigheid behouden. Deze gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaren, hoewel onder hiërarchisch gezag van de leidend ambtenaar en door deze ook aangesteld als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, handelden autonoom en putten hun procesbekwaamheid uit de VCRO én hun procesbevoegdheid rechtstreeks uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Zij blijven deze procesbekwaamheid en procesbevoegdheid behouden tot bij de uitspraak over het ingestelde beroep.

## **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 de artikelen 4.3.1., §1, 1°, b), 4.4.10 tot en met 4.4.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur .

De verzoekende partij voert aan dat het gaat om een zonevreemde woning maar dat deze niet onder de toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies kan vallen omdat de woning niet hoofdzakelijk vergund is. Zij stelt dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met het feit dat op het moment van de aanvraag de oorspronkelijke woning reeds werd herbouwd en dit zonder stedenbouwkundige vergunning en dat de aanvrager nu opnieuw een vergunning aanvraagt voor de herbouw van deze zonder vergunning herbouwde woning.

De verzoekende partij verwijst naar het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 9 maart 2011, naar het ongunstig pré-advies van het college van burgemeester en schepenen van 14 februari 2011, naar het schrijven van het college van het college van burgemeester en schepenen van 10 oktober 1996 en naar het negatief stedenbouwkundig attest van 23 maart 2009.

De verzoekende partij besluit dan ook als volgt:

“ ...

*Uit deze gegevens blijkt dan ook enerzijds dat de woning die zich vóór 4 november 1996 op het terrein bevond zich op die datum in een verwaarloosde toestand bevond. Het gaat klaarblijkelijk om een woning gebouwd in 1887, die tot in 1976 werd bewoond door mevrouw [REDACTED], die overleed op 14 september 1976.*

*Het dient vastgesteld dat op het ingediend bouwplan deze oorspronkelijke woning, m.a.w. de tot 1996 als vergund te beschouwen toestand, werd ingetekend: een woning met een hoofdgebouw van 4,70m bij 17,73 m groot onder een zadeldak met kroonlijsthoogte van ca. 3m en een nokhoogte 5,83m, met rechts achteraan een uitbouw (deel berging) van*

*3,10 m bij 2,70 m groot die reeds op de kadastrale schets uit 1887 staat en links vooraan een uitbouw (keuken + badkamer) van 2,70m bij 5,80m groot die later toegevoegd werd.*

*De huidige bestaande toestand, zoals deze blijkt uit foto's bij het aanvraagdossier en het n.a.v. de aanvraag tot stedenbouwkundig attest overgemaakte stukken, staat niet op het bouwplan ingetekend. De huidige woning is een moderne bungalow/chalet van ca 14m bij 10m groot, inclusief grootschalige overdekte terrassen in de voor- en rechterzijgevel, met grote raampartijen en een zeer licht hellend dak waarvan de noklijn dicht bij de voorgevel aansluit en een hoogte heeft van ca.2,80m. Voor het bouwen van deze woning werd geen stedenbouwkundige vergunning verleend. Evenmin werd deze toestand geregulariseerd.*

*Uit een vergelijking van de afmetingen tussen de originele toestand en de bestaande toestand alleen al, blijkt duidelijk dat niet voldaan is aan de voorwaarde dat ten minste 90 % van het bestaande bruto-bouwvolume van de woning moet vergund zijn of geacht worden vergund te zijn.*

*...*

De verwerende partij antwoordt hierop dat er niet wordt aangetoond dat de verwerende partij een onjuiste of onzorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de toepassingsvoorwaarden van de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.22 VCRO, noch dat de beslissing onvoldoende gemotiveerd is. Zij verwijst daarbij naar de tekst van de bestreden beslissing.

De tussenkomende partijen voegen hier nog aan toe dat de verzoekende partij ten onrechte van mening is dat de aanvraag geen betrekking zou hebben op een hoofdzakelijk vergunde zonevrije woning.

Volgens de tussenkomende partijen wordt er niet betwist dat de oorspronkelijke woning tot omstreeks 1996 als vergund te beschouwen was en dat deze woning vervolgens zonder vergunning werd verbouwd tot de 'bestaande toestand'. Zij is echter van mening dat de 'bestaande toestand' ten opzichte van de originele toestand nog als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden.

Volgens de tussenkomende partijen dient bij de beoordeling van een "hoofdzakelijk vergunde woning" rekening te worden gehouden met het bruto-bouwvolume. Het bruto-bouwvolume van de bestaande woning zou minstens 90% van de oorspronkelijke woning beslaan, zodat voldaan is aan de vereiste van een "vergund geachte woning". Zij voegt daar een berekening van de volumes van de oorspronkelijk en van de bestaande woning. Volgens de tussenkomende partij heeft de verwerende partij dan ook terecht beslist dat de gevraagde werken binnen het toepassingsgebied van de "basisrechten voor zonevrije constructies" vallen.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij nogmaals dat de huidige bestaande woning werd opgericht zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij heeft bij haar beoordeling geen rekening gehouden met het feit dat de oorspronkelijke woning, die zij als basis voor haar redenering nam, niet meer bestond en vervangen werd door een woning waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd. De foto's waarop de verwerende partij zich heeft gebaseerd zijn echter de foto's van de bestaande woning die zonder vergunning werd opgericht.

De verzoekende partij heeft ook een tweede wederantwoordnota ingediend. Deze mogelijkheid is evenwel procedureel niet voorzien. Deze tweede wederantwoordnota wordt uit de debatten geweerd.

*Beoordeling door de Raad*

1.

Er wordt niet betwist dat het aangevraagde niet in functie staat van enige agrarische activiteit, zodat het duidelijk is dat het hier gaat om een zonevreemde woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het herbouwen van een bestaande woning die werd opgericht zonder enige stedenbouwkundige vergunning.

Het staat vast, en dit blijkt voornamelijk uit het negatieve stedenbouwkundig attest van 23 maart 2009 dat de oorspronkelijke woning (die reeds bestond op het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw) na 1996 werd herbouwd naar wat er heden op de percelen staat.

Op de bij de aanvraag gevoegde plannen staat als originele toestand de woning van 1887 met een latere bijbouw (keuken en badkamer), maar niet de 'bestaande toestand'.

Schetsen met afmetingen van de 'bestaande toestand' vindt men terug in het dossier van het stedenbouwkundig attest.

De foto's gevoegd bij de aanvraag zijn de foto's van de huidige 'bestaande toestand'.

2.

Voor zonevreemde constructies voorziet de VCRO in de artikelen 4.4.10 e.v. een aantal basisrechten die restrictief moeten worden toegepast aangezien ze afwijkingsregelingen voorzien op de geldende bestemmingsvoorschriften.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt het toepassingsgebied en de draagwijdte van deze basisrechten als volgt:

*"Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*

*Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging."*

Ook de aanvraag tot herbouw van een bestaande woning op dezelfde plaats (artikel 4.4.13 VCRO) valt onder deze basisrechten zodat de aanvrager in ieder geval, om aanspraak te kunnen maken op een stedenbouwkundige vergunning, moet aantonen dat de woning waarvan hij de herbouw vraagt, op het ogenblik van zijn eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat op het ingediend plan de 'originele toestand' van de woning staat aangeduid die tot omstreeks 1996 als vergund te beschouwen is.

Dan volgt een beschrijving van deze 'originele toestand' als volgt:

“  
...

*Een woning met een hoofdgebouw van 4,70m bij 17,73m groot onder een zadeldak met kroonlijsthoogte ± 3m en nokhoogte 5,83m, met rechts achteraan een uitbouw (deel berging) van 3,10m bij 2,70m groot die reeds op de kadastrale schets uit 1887 (bijlage 1 van het beroepschrift) getekend staat, en links vooraan een uitbouw (keuken + badkamer) van 2,70m bij 5,80m groot die later toegevoegd werd.*

*De gevraagde werken vallen gelet op het gegeven dat de oorspronkelijke woning hoofdzakelijk vergund was binnen het toepassingsgebied van de geldende afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van een zonevreemde woning.*

...”

4.

Uit de ganse historiek van het dossier blijkt, en dit wordt niet betwist door de tussenkomende partijen, dat de oorspronkelijke woning na 1996 werd herbouwd tot de huidige toestand.

De herbouw tot de huidige toestand en niet een gewone verbouwing blijkt uit het aangevraagde maar bekomen negatieve stedenbouwkundig attest van 23 maart 2009.

De Raad stelt evenwel vast dat de huidige ‘bestaande’ toestand niet op de plannen staat aangegeven.

De verwerende partij heeft dan ook verkeerdelijk de oorspronkelijke woning beoordeeld op haar hoofdzakelijk vergund karakter, terwijl het de bestaande woning is die diende beoordeeld te worden. De aanvraag betreft immers een toepassing van artikel 4.4.13 VCRO, zijnde de herbouw van een bestaande woning.

5.

De tussenkomende partijen betwisten ook niet dat de ‘bestaande toestand’, zijnde de huidige woning niet vergund is. Er kan dan ook onmogelijk sprake zijn van een hoofdzakelijk vergunde toestand in de zin van artikel 4.1.1, 7° VCRO.

Dat de bruto-bouwvolumes van de oorspronkelijke woning en de huidige woning niet veel van elkaar verschillen zoals de tussenkomende partijen voorhouden, doet aan het voorgaande geen afbreuk aangezien er voor de bestaande toestand geen enkele stedenbouwkundige vergunning voorligt, minstens dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij hier geen overweging aan wijdt.

6.

De verwerende partij kon onmogelijk op basis van de ingediende aanvraag en kennis hebbende van de historiek van het dossier, oordelen dat de bestaande huidige woning (die niet aangegeven staat op de ingediende bouwplan) een hoofdzakelijk vergund karakter heeft. De verwerende partij schendt de artikelen 4.1.1, 7°, b), 4.4.10 en 4.4.13 van de VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De Raad gaat niet over tot een onderzoek van de overige middelen aangezien de gegrondheid van deze middelen niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VII. KOSTEN VAN HET GEDING**

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het in 'bijkomende orde en in voorkomend geval', verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Er zijn bovendien geen kosten verschuldigd, 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.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 juli 2011, waarbij aan de heer [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen van een woning op de percelen gelegen te [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer [REDACTED] en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200,00 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 januari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS