

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1245 van 21 juni 2016
in de zaak 1314/0307/A/2/0285

In zake: de heer **Luc CARLENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 januari 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 14 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot van 8 juli 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een eengezinswoning ten gevolge van stormschade.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Aarschot, Langestraat 200, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 169A en 169B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 maart 2016, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve werd uitgesteld naar de zitting van 26 april 2016.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo VAN LOMMEL die verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De verwerende partij is 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

1.

Op 12 maart 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van IMMO CL bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“ten gevolge van stormschade: het verbouwen van een eengezinswoning”*.

Met betrekking tot het betrokken pand kan de volgende voorgeschiedenis worden geschetst:

- Op 12 juni 2008 verleent de verwerende partij aan de verzoekende partij, optredend als zaakvoerder van IMMO CL, een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de woning. Het administratief beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tegen deze vergunning wordt op 26 juni 2009 door de bevoegde minister niet ingewilligd. De werken zijn als volgt omschreven:

“De aanvraag behelst een aantal kleinere verbouwingswerken aan een bestaande woning. Dit gaat over een aantal interne functionele herindelingen, met een verkleining van de garage/berging tegenover de leefruimte, de verplaatsing van de inkom en de verdere benutting van de zolder. Het gebouw is, met uitzondering van enkele kleinere nevenvolumes in een goede bouwfysische staat zodat hierbij de draagstructuur grotendeels bewaard wordt. Naast de interne ingrepen aan het gebouw is nog de afbraak voorgesteld van een half open berging aan de westzijde van de woning.

Bij de verbouwing zijn ingrepen aan het dak voorzien. De woning heeft een rechthoekig grondplan, maar met een meer complexe dakvorm, die een cottage-aanblik geven aan de woning. Het dak is voor de helft opgevat als een symmetrisch zadeldak met de nok dwars op de kopgevel, en voor de andere helft als een asymmetrisch dak met de nok dwars op de langgevel. De nokken vormen hierbij een doorlopende T-vorm. Het grootste dakvlak van het asymmetrische dakvlak bedekt de helft van de woning en heeft een holle knik. Het kleinste dakvlak van het asymmetrische dak is onderbroken door het symmetrische zadeldak en is afgewerkt met gevelvlakken die als twee dakkapellen hierop aansluiten. Daarnaast is er een kleiner bijgebouw met een lessenaarsdak opgericht tegen de noordelijke gevel.

Bij de verbouwing zou het kleinste dakvlak van het asymmetrische dak, dat zich hier als dakuittbouwen op het symmetrische dak voordoet, doorgetrokken worden tot aan de kroonlijst. Aan het dak zouden zo niet langer verticale opstanden bewaard worden. Daarnaast zou het bijgebouwtje met lessenaarsdak geïntegreerd worden in de woning en het dakvlak hiervan opgetrokken tot in het vlak van het hoofddak.”

- Op 14 november 2012 wordt een proces-verbaal van vaststelling opgesteld. Volgens dit proces-verbaal zijn de volgende werken uitgevoerd die niet conform de vergunde plannen zijn:

- De woning werd zo goed als volledig afgebroken en heropgebouwd. Van de 4 bestaande wit gekalkte/geschilderde bakstenen gevels werden er nog slechts beperkte fragmenten op het gelijkvloers behouden. Op de verdieping zijn alle oorspronkelijke muren afgebroken. De afgebroken gevels zijn op het gelijkvloers heropgebouwd met grijze betonblokken en op de verdieping met rode snelbouwstenen. Op de overgang van het gelijkvloers naar de verdieping werd een nieuwe betonnen draagbalk gestort waarop de nieuwe buitenmuren van de verdieping werden gebouwd.
- De ramen en deuropeningen zijn eveneens niet voorzien zoals op de vergunde plannen. Volgens de plannen beperken de werken aan de voorgevel zich tot het dichtens van een raam en het aanpassen van een raam op de verdieping. Op het gelijkvloers voorzien de vergunde plannen in een nieuwe deuropening, het dichtens van een bestaande deuropening en een nieuwe garage. Volgens dezelfde plannen worden de bestaande raamopeningen op het gelijkvloers behouden. In afwijking hiervan is er een volledig nieuwe voorgevel voorzien die in geen geval overeenstemt met de vergunde plannen. De gevelopening voor de garage werd volledig weggelaten.

Ook de volledige achtergevel en beide zijgevels stemmen niet overeen met de vergunde plannen. Op de vergunde plannen vormt de garage één doorlopende ruimte tot aan de achtergevel met zowel in de voor- als de achtergevel een poort. In afwijking van deze plannen is er nu in de rechterzijgevel een deuropening voorzien met daarachter een binnenmuur waardoor de garage niet doorloopt van voorgevel tot aan de achtergevel.

De drie bestaande ramen op het gelijkvloers van de rechterzijgevel worden gewijzigd tot twee brede horizontale ramen. Het grootste deel van de bestaande bakstenen muur van de rechterzijgevel is wel behouden.

Op de verdieping wordt de puntgevel volledig opnieuw opgebouwd in rode snelbouwstenen. De andere gevelopeningen in de achtergevel worden ook niet conform de plannen opgericht.

- Er is grotendeels een nieuwe betonnen vloerplaat voorzien terwijl daarvan geen sprake is in de plannen.

Op dezelfde datum wordt een bevel tot staking van de werken gegeven.

2.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Aarschot-Diest', gelegen in natuurgebied.

De percelen zijn 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 19 maart 2013 tot en met 18 april 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 25 maart 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot verleent op 3 juni 2013 het volgende gunstig advies:

“
...

Omschrijving:

Het betreft een aanvraag tot het **verbouwen van een gezinswoning ten gevolge van stormschade.**

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De aanvraag betreft een regularisatie van verbouwingswerken die gebeurden aan een bestaande woning in natuurgebied. Deze werken waren noodzakelijk na stormschade om de nodige stabiliteit in de woning te kunnen garanderen. De oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning d.d. 12/06/2008 werd echter niet gevolgd bij deze verbouwingswerken. Door de aard van deze verbouwingswerken worden deze werken beschouwd als herbouw. Herbouw in natuurgebied is echter niet mogelijk conform de bepalingen van de VCRO tenzij kan worden aangetoond dat dit ten gevolge is van heikracht.

De aanvrager beroept zich in voorliggende aanvraag op heikracht en voegt een persartikel d.d. 04/09/2011 toe om dit te staven. Tevens voegt de aanvrager een verslag van de stabiliteitsingenieur toe.

...

TOETS GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 4.3.1.:

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen:

1°

...

- Functionele inpasbaarheid: de aanvraag betreft de verbouwing van een zonevreemde woning in functie van een ééngezinswoning. De aanvraag is functioneel inpasbaar.*
- Mobiliteitsimpact: er is geen bijkomende mobiliteitsimpact.*
- Schaal: het volume van de woning blijft dezelfde als voorheen vergund werd.*
- Ruimtegebruik: er worden geen bijkomende constructies voorzien. Het ruimtegebruik beperkt zich tot de woning zelf en de bijhorende tuinzone.*
- Bouwdichtheid: ongewijzigd.*
- Visueel – vormelijke elementen: het karakter van de woning blijft gelijk aan het karakter van de eerder bestaande woning*

...

2°

...

Het project houdt rekening met de bestaande toestand van de omgeving en heeft geen negatieve impact op de gewenste ontwikkelingen van de aangrenzende terreinen. De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening in de bestaande omgeving niet in het gedrang.

Door de ligging in natuurgebied is herbouw enkel toegestaan na heikracht. Op basis van de schademeldingen in de periode van 3-4 september ten gevolge van een windhoos. Hiervan getuigen de kopies van de communicatie tussen de provincie en de gemeente. Op basis van deze bijkomende stukken concluderen we dat deze slechte weersomstandigheden als 'heikracht kunnen worden beschouwd.

...

Algemene conclusie:

Aldus besluit het college van burgemeester en schepenen tot het afleveren van een GUNSTIG ADVIES voor deze stedenbouwkundige aanvraag.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 juni 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

BEKNOPT OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag voorziet in het verbouwen van een ééngezinswoning ten gevolge van stormschade.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVEN UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Aarschot-Diest, vastgesteld bij KB van 7 november 1978, gelegen in natuurgebied.

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is hiermee niet in overeenstemming.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Aangezien de constructie waarop de aanvraag betrekking heeft niet voldoet aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften, dient de aanvraag te worden getoetst aan de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.

Volgende artikels zijn relevant:

Artikel 4.4.10. § 1

...

Artikel 4.4.11.

...

Art. 4.4.21.

...

In de aanvraag wordt aangegeven dat de woning stormschade heeft opgelopen ten gevolge van een windhoos die begin september 2011 de omgeving van Rommelaar in Rilaar heeft geteisterd. Het krantenartikel waarnaar wordt verwezen spreekt over

...

Of de woning in kwestie schade opliep ten gevolge van deze windhoos kan hieruit niet worden afgeleid. Temeer omdat het gebied waarover sprake meer westwaarts gesitueerd is en er in het artikel geen sprake is van de omgeving van de Langestraat. Het verslag van de veiligheidscoördinator waarnaar wordt verwezen dateert van 14 augustus 2012 (bijna 1 jaar na de windhoos). In dit verslag wordt vermeld dat de gedeeltelijke afbraakwerken van de woning in uitvoering zijn. Dit is ook vast te stellen op de in het verslag opgenomen foto's. Er wordt vastgesteld dat de bestaande puntgevels in slechte staat zijn en er een risico op omvallen van deze puntgevels is. Om deze redenen adviseert de veiligheidscoördinator om de muren te slopen. Hieruit blijkt dat de puntgevels niet omgevallen zijn ten gevolge van stormschade van begin september 2011.

Andere bewijzen die kunnen aantonen dat de woning schade opliep ten gevolge van deze heikracht zijn in het voorgelegde dossier niet opgenomen. Het is daardoor niet bewezen dat de woning schade heeft opgelopen ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend.

Bijgevolg kan geen beroep worden gedaan op het bovenvermeld artikel 4.4.21.

...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- *de bestaande toestand: de aanvraag heeft betrekking op een bestaande woning waarvoor een vergunning verleend werd tot verbouwen. De woning bevindt zich op een achterin gelegen perceel aan de Langestraat. Het betreft een gebouw met één bouwlaag en zolderverdieping. De woning staat ingeplant aan de voorzijde van het perceel. Het achterliggend gedeelte maakt deel uit van een klein bosbestand. De omliggende bebouwing bevindt zich voornamelijk in functie van de voorliggende Langestraat.*
- *de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen: de aanvraag voorziet de regularisatie van herstelwerken aan de woning ten gevolge van stormschade. Verschillende muren waren in slechte staat geraakt en dienden te worden hersteld. De herstellingswerken (welke in principe een herbouw betreffen) waren niet voorzien in de oorspronkelijke vergunning.*

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet de strijdigheid met bovenvermelde afwijkingsbepalingen wordt niet verder ingegaan op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot weigert op 8 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan IMMO CL. Het college motiveert zijn beslissing met een verwijzing naar het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 9 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 oktober 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 14 november 2013 beslist de verwerende partij op dezelfde datum om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Horen

...

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en weerlegt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Een bijkomend verslag van een stabiliteitsingenieur wordt aangebracht. De beroeper stelt dat de gemeente als lokale overheid het best geplaatst is om te weten dat er een storm gewoed heeft en dit bevestigt in haar préadvies. Er werd ook een verslag door de stabiliteitsingenieur gemaakt waarin de stormschade werd vastgesteld. Door deze schade dienden de puntgevels verwijderd te worden. Dit werd bevolen door de veiligheidscoördinator. De facturen omvatten reparatiewerken en voorlopige dichtingswerken van het dak. De beroepers stelt dat volgens art. 4.4.21 bewoning kan aangetoond worden door alle rechtens toegelaten bewijzen en een domicilie daartoe niet noodzakelijk is. De jachtwachter heeft in de woning op verschillende ogenblikken verbleven. De woning was inderdaad bouwfysisch niet meer in orde, maar daaruit blijkt niet dat de woning verkrot was, integendeel kwam deze slechte toestand er als gevolg van de storm. Aan de voorwaarde ivm de bouwfysische toestand dient te worden voldaan op het moment van de eerste aanvraag. Het uiteindelijke resultaat van de

herbouw is net dezelfde als die van de oorspronkelijk vergunde verbouwing. De ruimtelijke impact is dan ook nihil. Natuur en Bos gaat akkoord met het behoud van de woning gezien de beperkte natuurwaarde van de omgeving.

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag behelst de regularisatie van de ingrepen aan een bestaande woning. Daarbij stelt de aanvrager dat ten gevolge stormschade aan diverse buitenmuren herstellingswerken dienden te gebeuren, die feitelijk tot een herbouw hebben geleid. Verder stemt het grondplan overeen met wat vergund werd in 2009 als verbouwingswerken. Deze werken werden als volgt beschreven:

...

Bij de huidige aanvraag werd het vergunde grondplan gevolgd, maar werd een aanzienlijk aandeel buitenmuren vervangen. De woning bevindt zich momenteel in ruwbouwfase. Aan de voorgevel werd nog een stukje van ca. 6.5m² van de oude muur bewaard (reststrook tussen twee ramen en onder het linkse van beide ramen op de benedenverdieping), de linkergevel werd volledig vervangen, de rechtergevel werd behouden voor ca. 19m² rechts van een nieuwe gevelopening, de achtergevel is mits grote onderbrekingen tot op een hoogte van 2.20m bewaard. In totaliteit is er (mits abstractie van de gevelopeningen) ca. 60m² van de buitengevels bewaard, en dit op een totaal van ca. 150m², of dus ca. 40%. In art. 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt het onderscheid tussen herbouw en verbouwing gemaakt op basis van het behoud van 60% van de buitenmuren, zodat hier kan vastgesteld worden dat het om een herbouw van de woning gaat, volgens het initieel vergunde grondplan.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag heeft betrekking op een woning op een achtergelegen perceel aan de Langestraat te Rillaar, nabij de gemeentegrens met Scherpenheuvel-Zichem. De woning bevindt zich op ca. 130m vanaf de weg langs een losweg, achter een lintbebouwing ter hoogte van de Langestraat. De woning bevindt zich aan de rand van een bosrijk natuurgebied in de vallei van de Ossebeek, die meer noordelijk in de Demer uitmondt. De omgeving is landelijk, doorsneden met lintbebouwing.

5.4 Historiek

- op 18 oktober 2007 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van de woning. Een beroep bij de deputatie werd ingewilligd op 12 juni 2008. Een beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij de minister werd verworpen op 12 juni 2009, waardoor de beslissing van de deputatie haar rechtskracht opnieuw verkreeg;
- op 16 november 2012 werd een PV opgesteld inzake een verbouwing die niet conform met de vergunning gebeurde.

...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

....

De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone.

....

In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest (KB d.d. 7 november 1978) is het goed gelegen in een natuurgebied.

...

De aanvraag is in strijd met de planologische bepalingen voor de plaats.

c) Afdeling 2 van het hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening legt afwijkingsbepalingen vast inzake zonevreemde constructies. De onderafdeling 2, sectie 1 omvat bepalingen voor bestaande zonevreemde woningen. Hierin zijn ondermeer afwijkingsbepalingen inzake herbouw opgenomen, op dezelfde plaats, op gewijzigde plaats, of na recente afbraak, dewelke echter geen van allen van toepassing zijn in de ruimtelijke kwetsbare gebieden. Slechts één afwijkingsbepaling gaat verder dan verbouwen in de natuurgebieden, in dit geval de herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak, zoals geregeld in art. 4.4.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze herstelwerken kunnen in extremis op herbouw neerkomen. De aanvrager beroept zich op deze afwijkingsregeling en verwijst naar een windhoos die de woning schade zou hebben toegebracht begin september 2011.

In art. 4.4.21 worden nog bijkomende voorwaarden verbonden aan het toepassen van deze regeling, bovenop de algemene voorwaarden tot toepassing van de afwijkingsbepalingen, zoals vervat in de artikelen 4.4.10 en 4.4.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De eerste voorwaarde heeft betrekking op de bewoning het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging. Inlichtingen bij de bevolkingsdienst wijzen uit dat de laatste bewoning eindigde in 1999, dus is geenszins voldaan aan deze voorwaarde. Dit alleen al maakt dat er geen toepassing kan gemaakt worden van het art. 4.4.21. De aanvrager argumenteert dat ook een sporadisch verblijf van mensen in het pand maken dat het 'bewoond' was. Stedenbouwkundig wordt echter een fundamenteel onderscheid gemaakt tussen wonen en verblijfsrecreatie, en kunnen ook meer rechten geput worden uit het gebruik van een gebouw als woning. De eigendomsrechten die samenhangen met woningen zijn breder beschermd met afwijkingsbepalingen.

In elk geval dient ook nagegaan te worden in hoeverre de stormschade in dit geval reëel is. Er is geen verzekeringsdossier dat hierin meer duidelijkheid brengt. De aanvrager tracht de stormschade aan te tonen met een persartikel aangaande stormen en stormschade in de omgeving van de woning. Dit bewijst echter geenszins dat deze woning ook getroffen is. Verder wordt een factuur bijgebracht inzake herstel van stormschade. Dit gaat echter over een klein bedrag, waarbij kan aangenomen worden dat er wellicht wel iets van schade is geweest, maar dit factuurbedrag van minder dan 1000 euro kan zeker geen betrekking hebben op het opnieuw opmetsen van muren over grote oppervlaktes. Tijdens de hoorzitting is nog sprake van een tweede factuur, maar eveneens met kleine herstellingswerken. Uit het verslag van de deskundige blijkt de schade aan het dak zich gesitueerd te hebben in bepaalde hoeken (waar de turbulentie pannen het snelst kan 'optillen').

Ook is er een -verslag van de veiligheidscoördinator dat wijst op de slechte staat van de topgevels, in een toestand waarbij het dak verwijderd werd en de bepleistering verwijderd, met verouderd metselwerk. In deze toestand kan inderdaad aangenomen worden dat deze blote gevels door eigen toedoen van de aanvrager in een kwetsbare toestand werden gebracht. Maar uit dit verslag met foto-materiaal blijkt ook dat de kopgevels nog aanwezig waren na de afbraak van het dak, en dit op 14 augustus 2012, zijnde bijna een jaar na de betrokken storm. De relatie die gelegd wordt met de storm, gaat dus enkel over barsten

die zouden ontstaan zijn door inbeukende wind, zonder instortingen. Dit verband, met barsten ter hoogte van de ramen, blijkt uit het deskundige-verslag.

Het verslag van de veiligheidscoördinator wees er op dat het gevaar op omvallen was ontstaan (en reëel was) doordat de gevels vrijstaand waren geworden na het afbreken van het dak. Vervolgens ging de aanvrager preventief over tot het afbreken van de puntgevels, ondersteund door dit verslag. Er kan wel aangenomen worden dat de topgevels in een slechtere bouwfysische toestand verkeerden, maar zeker niet in die mate dat ze niet voor een restauratieve ingreep in aanmerking kwamen. Bouwtechnisch was de aanpak om de topgevels herop te metsen wellicht meer pragmatisch, maar net daardoor werd voorbijgegaan aan de essentiële uitgangspunten van de afwijkingsregeling. Hier kan niet gesteld worden dat de vernieling of beschadiging het gevolg is van een vreemde oorzaak. Een vreemde oorzaak dient minstens buiten de eigen handelingen te liggen, hier was enkel sprake van een ‘verzwakking’ van de structuur, zonder instorting of vernieling, maar vond een preventieve afbraak plaats. In zo’n geval is een restauratieve aanpak niet uitgesloten. Het was hier perfect mogelijk om het pand beschermd te houden door de bedaking (al dan niet voorlopig) te dichten ter hoogte van weggewaaide pannen en van binnen uit de topgevels opnieuw te verstevigen (eventueel met voorzetmuur aan de binnenzijde), het gevaar werd door de aanvrager zelf aanzienlijk vergroot door het dak als verbindend element tussen de gescheurde kopgevels weg te nemen.

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

- de aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor het natuurgebied;*
- de aanvraag voldoet niet aan enige afwijkingsbepaling in het kader van de basisrechten voor zonevreemde woningen;*
- de heirkrachtregeling, zoals vervat in de afwijkingsregeling van art. 4.4.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is niet van toepassing op langdurig leegstaande woningen, bovendien is niet afdoende aangetoond dat het verdwijnen van de originele constructie door toedoen van een vreemde oorzaak gebeurde.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.21 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij een verkeerde lezing geeft van de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.21 VCRO en dat de verwerende partij om foutieve redenen beslist heeft dat niet voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.21 VCRO. Dit artikel maakt het volgens de verzoekende partij mogelijk om in geval van overmacht in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften herstellingswerken uit te voeren.

De verzoekende partij meent dat, indien er moet worden besloten dat artikel 4.4.21 VCRO van toepassing is, de weigeringsmotieven van (1) de strijdigheid met de gewestplanbestemming en (2) het feit dat de aanvraag niet voldoet aan enige afwijkingsbepaling in het kader van de basisrechten voor zonevreemde woningen, vervallen.

Volgens de verzoekende partij is voldaan aan alle voorwaarden van artikel 4.4.21 VCRO zodat de beoogde herstellingswerken kunnen worden vergund.

Wat de eerste voorwaarde van artikel 4.4.21 VCRO betreft, meer bepaald de bewoning, heeft de verwerende partij gesteld dat de afwijkingsregeling niet van toepassing is op “langdurig leegstaande woningen”. De verwerende partij kwam tot deze conclusie op basis van gegevens in het bevolkingsregister waaruit blijkt dat de laatste bewoning geëindigd is in 1999.

Volgens de verzoekende partij leest de verwerende partij verkeerdelijk in artikel 4.4.21 VCRO dat er sprake moet zijn van een permanente bewoning nu zij terugvalt op de inschrijving in het bevolkingsregister om vast te stellen dat niet voldaan is aan de voorwaarde van bewoning.

Zij wijst erop dat de bewoning kan worden gemotiveerd met elk rechtens toegelaten bewijsmiddel en er dus niet louter kan worden gesteund op de inschrijving in het bevolkingsregister.

De verzoekende partij verwijst naar de definitie van ‘woning’ in de VCRO die op haar beurt verwijst naar de definitie in de Vlaamse Wooncode waarin geen onderscheid wordt gemaakt tussen woningen of bijvoorbeeld weekendverblijven.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij een te enge definitie aan het begrip ‘bewoning’ geeft nu zij enkel verwijst naar een inschrijving in het bevolkingsregister. Zij meent dat de verwerende partij op die wijze een voorwaarde heeft toegevoegd aan artikel 4.4.21 VCRO. De verwerende partij kan dan ook niet met goed gevolg naar de laatste inschrijving in het bevolkingsregister verwijzen nu het artikel 4.4.21 VCRO zelf toelaat de bewoning met alle middelen rechtens te bewijzen.

Onder bewoning kan dan ook een tijdelijke of recreatieve bewoning begrepen worden.

De verzoekende partij erkent dat zij het jaar voorafgaand aan de vernieling niet officieel woonde in het voorwerp van de aanvraag, maar wijst erop dat de woning werd degelijk door haar en haar gezin werd gebruikt tijdens de weekend en ook door de boswachter en dat dit niet wordt betwist door de verwerende partij in de bestreden beslissing. De verzoekende partij wijst er nog op dat alle voorzieningen voor een bewoning aanwezig zijn.

Wat de eerste voorwaarde betreft besluit de verzoekende partij dan ook dat de verwerende partij onterecht een voorwaarde van inschrijving in het bevolkingsregister heeft toegevoegd aan artikel 4.4.21 VCRO.

Wat de voorwaarde betreft van de vreemde oorzaak van de vernieling of beschadiging is de verwerende partij van oordeel dat niet afdoende is aangetoond dat de originele constructie is verdwenen door toedoen van een vreemde oorzaak.

De verzoekende partij is van mening dat de verwerende partij een kennelijk onredelijke invulling geeft aan de voorwaarde “vreemde oorzaak”. De verzoekende partij meent dat ondanks de stukken die zij aanleverde waaruit blijkt dat de windhoos schade heeft aangericht, de verwerende partij noch een afdoende noch een juridische motivering geeft waarom deze stukken niet voldoende zouden zijn.

De verzoekende partij wijst er op dat de stormschade werd vastgesteld door een stabiliteitsingenieur die vaststelde dat de tipgevels en de muren verweerd waren en scheuren vertoonden en dat er daarbij wordt verwezen naar een plaatsbezoek door de ingenieur op 3 oktober 2011. Zij wijst erop dat de ingenieur tijdens het plaatsbezoek heeft vastgesteld dat de puntgevel scheuren vertoonde en dat de totale impact van de schade die wordt veroorzaakt door de overmatige winddrukken maar zichtbaar is als de pleister aan de binnen- en buitenzijde van de muur wordt verwijderd.

Pas op dat ogenblik kon volgens het verslag de reële stormschade worden vastgesteld. De verzoekende partij stelt dat een vaststelling van de reële stormschade maar mogelijk was na verwijdering van het bestaande pleisterwerk. Aangezien de vernieuwing van het pleisterwerk in de vergunning tot verbouwen werd opgenomen, werd het destructief onderzoek uitgevoerd tijdens de geplande werkzaamheden.

Daarna werd er op 14 augustus 2012 een verslag opgesteld waaruit blijkt dat door de stormschade een deel van de muren en de puntgevels dermate onstabiel zijn dat deze verwijderd dienen te worden. Zij wijst erop dat er zich in het aanvraagdossier ook facturen bevinden van de uitvoering van de herstellingswerken wegens stormschade aan het dak.

De verzoekende partij hekelt het feit dat de verwerende partij van oordeel is dat de bouwheer ten onrechte niet heeft gekozen voor een restauratieve ingreep. Deze visie is volgens haar niet correct nu er aanzienlijke schade was aan de beide gevels, zoals blijkt uit de verslagen. Ze wijst er verder op dat de bijgebrachte facturen enkel betrekking hebben op herstelwerken aan het dak en niet op het op metsen van muren.

De verzoekende partij wijst er op dat artikel 4.4.21 VCRO nergens stelt dat, indien er stormschade wordt vastgesteld, de herstellingswerken restauratief dienen te zijn. Artikel 4.4.21 VCRO stelt geen wijze van herstellingswerken voorop zodat haar niet kan worden verweten dat zij kiest voor een herstel door afbraak van de beschadigde muren en de heropbouw ervan.

De verzoekende partij stelt dat *in casu* het tijdelijk gestutte dak werd afgebroken ten gevolge van de stormschade en dat de puntgevels die dan nog tijdelijk gestut waren werden behouden doch dat deze op advies van de stabiliteitsingenieur werden afgebroken wegens de ernstige schade naar aanleiding van de storm.

De verwerende partij houdt enkel rekening met het rapport van de veiligheidscoördinator doch niet met de opmerkingen van de stabiliteitsingenieur. Wat dat betreft is volgens de verzoekende partij de verwerende partij onzorgvuldig geweest nu uit dat rapport duidelijk bleek dat een restauratieve ingreep niet voldoende was.

De verzoekende partij wijst erop dat zelfs nog tijdens de hoorzitting bij de verwerende partij zij omstandig heeft toegelicht waarom de vergunning alsnog kan worden verleend en dat dit alles werd opgenomen in een op de hoorzitting neergelegde nota.

De verzoekende partij wijst er verder op dat ook de gemeente van oordeel was dat de schade door de storm werd veroorzaakt en dat de gemeente ter zake met de meeste kennis van zaken kan oordelen over de impact van de storm. Het andersluidend advies van de gemeente wordt evenwel niet betrokken door de verwerende partij in de bestreden beslissing wat getuigt van een onzorgvuldige beoordeling. Bij andersluidende adviezen moet immers de motivering nog omstandiger en uitvoeriger gebeuren. Gelet op de complexiteit van het dossier kan volgens de verzoekende partij een nog verregaandere motivering worden verwacht. De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij dan ook onzorgvuldig geoordeeld.

2.

De verwerende partij stelt, wat de eerste voorwaarde van artikel 4.4.21 VCRO betreft, dat er een fundamenteel onderscheid wordt gemaakt tussen wonen en verblijfsrecreatie. Zij stelt dat er meer rechten geput worden uit het gebruik van een gebouw als woning en dat de eigendomsrechten die samenhangen met woningen breder zijn beschermd met afwijkingsbepalingen.

De verwerende partij meent dat niet akkoord kan worden gegaan met de theorie die de verzoekende partij ontwikkelt over het begrip 'woning'. Het bewuste artikel vereist immers ook dat de woning 'bewoond' is in het jaar voorafgaand aan de vernieling.

Aangezien het begrip 'bewoning' niet gedefinieerd is in de VCRO moet dit begrip volgens de verwerende partij in haar spraakgebruikelijke betekenis worden verstaan. Er is volgens de verwerende partij maar sprake van bewoning indien er op een plaats een vast verblijf wordt gehouden en volstaan occasionele, kortstondige verblijven niet om te kunnen spreken van bewoning.

De verwerende partij wijst er op dat de laatste bewoning eindigde in 1999 zodat geenszins voldaan is aan de voorwaarde van artikel 4.4.21 VCRO.

Wat de tweede voorwaarde betreft, wijst de verwerende partij erop dat ingevolge artikel 4.4.21 VCRO de vernieling of de beschadiging het gevolg dient te zijn van een vreemde oorzaak die aan de eigenaar niet kan worden toegerekend. Ze wijst er verder op dat de verzoekende partij niet op afdoende wijze heeft aangetoond dat de vernieling, die de heropbouw van de puntgevels heeft veroorzaakt, het gevolg is van een vreemde oorzaak die niet aan de eigenaar kan worden toegerekend en dat, meer zelfs, uit de stukken van het dossier blijkt dat de noodzaak van de uitgevoerde herstellingswerken aan de puntgevels minstens ten dele te wijten is aan het handelen van de eigenaar-verzoeker.

De verwerende partij wijst er op dat uit het deskundigenverslag blijkt dat de schade aan het dak zich situeerde in bepaalde hoeken en dat de schade aan het dak, veroorzaakt door de storm, dus beperkt was.

Verder meent de verwerende partij dat er moet worden op gewezen dat het verslag van de veiligheidscoördinator de slechte staat van de topgevels wijst doch in een toestand waarbij het dak en de bepleistering verwijderd werden en dus met verouderd metselwerk. Uit de foto's bij dit verslag blijkt dat op 14 augustus 2012, dus bijna een jaar na de storm, de kopgevels nog aanwezig waren zodat de relatie die met de storm gelegd wordt enkel gaat over barsten die in de puntgevels zouden ontstaan zijn door inbeukende wind maar zonder instortingen. Dit laatste blijkt uit het deskundigenverslag.

De verwerende partij wijst er ook nog op dat de veiligheidscoördinator er in zijn verslag uitdrukkelijk op wijst dat het gevaar op omvallen ontstaan was en reëel was doordat de gevels vrijstaand waren geworden na het afbreken van het dak. Steunend op dit verslag ging de verzoekende partij dan

preventief over tot het afbreken van de gevels. Hoewel de afbraak en de heropbouw van de topgevels bouwtechnisch wellicht meer pragmatisch was, werd volgens de verwerende partij evenwel voorbijgegaan aan de essentiële uitgangspunten van artikel 4.4.21 VCRO, namelijk dat de afwijking enkel kan worden toegestaan voor vernielingen die het gevolg zijn van een vreemde oorzaak die niet aan de eigenaar kan worden toegerekend.

Ter zake was er enkel sprake van een verzwakking van de structuur zonder gevaar voor instorting of vernieling. De afbraak vond volgens de verwerende partij preventief plaats nadat de eigenaar daartoe had beslist.

De verwerende partij meent verder dat de afbraak niet noodzakelijk was maar dat het perfect mogelijk was om het pand beschermd te houden door de bedaking (al dan niet voorlopig) te dichten ter hoogte van weggewaarde pannen, en van binnen uit de topgevels opnieuw te verstevigen (eventueel met een voorzetmuur aan de binnenzijde). Zij is dan ook van oordeel dat het gevaar door de aanvrager zelf aanzienlijk is vergroot door het dak als verbindend element tussen de gescheurde kopgevels weg te nemen.

De verwerende partij besluit dat de verzoekende partij niet kan worden bijgetreden in haar standpunt dat de uitgevoerde werken noodzakelijk waren ten gevolge van de storm en dat de bestreden beslissing op dat punt ruim en afdoende gemotiveerd is.

3.

In haar wederantwoordnota wijst de verzoekende partij er op dat het betrokken pand voldoet aan de voorwaarden van artikelen 4.4.10 en 4.4.11 VCRO, zeker mede gelet op het feit dat het pand beschikt over een vergunning tot verbouwen.

Wat de voorwaarde van bewoning betreft, wijst de verzoekende partij erop dat hiervan geen definitie wordt gegeven in de VCRO zodat moet worden geconcludeerd dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen permanente of tijdelijke bewoning en tussen hoofdverblijf, weekendverblijf of tijdelijk verblijf.

Ze wijst erop dat een inschrijving in het bevolkingsregister een hoofdverblijf vereist op de plaats van inschrijving en dat er in 4.4.21 VCRO geen type van bewoning is voorgeschreven. De verwerende partij kon dan ook niet stellen dat er geen bewoning was, louter rekening houdende met de laatste inschrijving in het bevolkingsregister in 1999.

Wat de voorwaarde van de vreemde oorzaak betreft, herhaalt de verzoekende partij in grote mate wat zij reeds stelde in het verzoekschrift. Ze wijst er nog op dat het dichten van de bedaking geen oplossing bood, nu in de verslagen meermaals is aangehaald dat er aanzienlijke schade was aan de gevels en de puntgevels, die op advies van de stabiliteitsingenieur moesten worden afgebroken, nu deze door de storm te ernstig beschadigd werden en niet meer konden behouden blijven.

Aan deze laatste conclusie gaat de verwerende partij volgens de verzoekende partij geheel voorbij gezien uit de verslagen blijkt dat een restauratieve aanpak niet aan de orde was.

De verzoekende partij wijst er nog op dat de stormschade met alle rechtens toegelaten middelen kan worden bewezen en dat ze dat ook heeft gedaan. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat er stukken zijn bijgebracht door de verwerende partij waaruit het tegendeel zou blijken of dewelke het bewijs, dat de verzoekende partij bijbracht, kan ontkrachten.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij zich louter baseert op beweringen, wat niet voldoende is om het bewijs van de verzoekende partij te ontkrachten. Zij betwist niet dat

de verwerende partij op basis van een eigen beoordeling tot haar beslissing moet komen maar dat, wanneer er sprake is van een voorgeschiedenis, de overheid nog zorgvuldiger moet oordelen. Het andersluidend advies van de gemeente had volgens de verzoekende partij dan ook moeten worden meegenomen in de beoordeling.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in haar enig middel in essentie aan dat de verwerende partij een verkeerde toepassing heeft gemaakt van artikel 4.4.21 VCRO. Enerzijds stelt de verzoekende partij dat de voorwaarde van bewoning in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging niet enkel mocht worden gezien vanuit de inschrijving in het bevolkingsregister, anderzijds stelt zij dat de verwerende partij ten onrechte oordeelde dat de storm een beperkte schade heeft berokkend en de verwerende partij ten onrechte ook meent dat de beschadigde puntgevels niet mochten worden verwijderd maar van binnenuit moesten worden verstevigd.

2.

Artikel 4.4.21 VCRO bepaalt:

“Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- 1° de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen;*
- 2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;*
- 3° het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot:*
 - a) het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
 - b) 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde;*
- 4° het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.”*

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, 2011/1, 153) wordt bij artikel 4.4.21 VCRO volgende toelichting gegeven:

“ ...

476. Artikel 145 DRO regelt de herstelmogelijkheden van door een “plotse ramp” getroffen zonevreemde constructies.

Op grond van de praktijk is de vraag gesteld of het begrip “ramp” ook menselijke handelingen, gesteld buiten de macht van de eigenaar, kan insluiten (bvb. brandstichting).

De wetshistoriek leert dat de decreetgever een zo ruim mogelijke dekking beoogde. Waar in de opgeheven versie van de bepaling van het decreet van 13 juli 2001 nog werd verwezen naar de artikelen 61 en 62 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst (hetgeen impliceerde dat enkel situaties werden gedekt die ressorteerden onder de gebruikelijke brandverzekeringsspolis), werd met het decreet van 19 juli 2002 een sterke uitbreiding van de dekking beoogd : elke “plotse ramp” zou voortaan een grond vormen om de regeling van artikel 145 DRO toe te passen. De toelichting bij voormelde decreetswijziging geeft overigens strikt gezien reeds aan dat handelingen door menselijk toedoen onder het begrip “ramp” kunnen sorteren ; in deze toelichting worden naast gevallen van stormschade, brand en overstroming ook nog verkeersongevallen en terroristische aanslagen genoemd Bepaalde rechtsleer leidt uit één en ander af dat vandaag reeds bvb. opzettelijke vernieling door een huurder in aanmerking zou komen

477. De nieuw voorgestelde artikelen 133/12 en 133/13 DRO sluiten zeer duidelijk aan bij deze bedoeling van de decreetgever van 19 juli 2002.

*Zo wordt bepaald dat de regeling betrekking heeft op een vernieling of beschadiging ten gevolge van een vreemde oorzaak, die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Aldus wordt één en ander als het ware gealigneerd op het verbintenisrechtelijke begrip “vreemde oorzaak” (artikel 1147 B.W.). Het begrip “vreemde oorzaak” dekt effectief elk voorval, dat de vernietiging c.q. beschadiging van de zonevreemde constructie voor gevolg heeft, en waarop de eigenaar geen vat heeft of behoort te hebben
...”*

Uit het voorgaande volgt dat indien een zonevreemde woning wordt beschadigd of vernield door een vreemde oorzaak, er onder bepaalde voorwaarden een vergunning kan worden verleend voor herstelwerken, waarbij onder het begrip “vreemde oorzaak” elk voorval kan worden begrepen, dat de vernieling of beschadiging van de zonevreemde constructie tot gevolg heeft, “en waarop de eigenaar geen vat heeft of behoort te hebben”, en waarbij vervolgens moet aangetoond worden dat de woning in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging “daadwerkelijk” werd bewoond.

3.

Wat de voorwaarde van de vreemde oorzaak betreft, is de verwerende partij van oordeel dat:

- Het bijgebrachte persartikel aangaande de storm en stormschade in de omgeving van de woning geenszins bewijst dat er ook schade is toegebracht aan de betrokken woning.
- De bijgebrachte facturen inzake herstel stormschade over zeer kleine bedragen gaan en dus zeker geen betrekking kunnen hebben op het opnieuw opmetsen van muren over grote oppervlaktes.
- Uit het verslag van de deskundige blijkt dat de schade aan het dak zich gesitueerd heeft in bepaalde hoeken (waar de turbulentie pannen het snelste kan ‘optillen’).
- Het verslag van de veiligheidscoördinator wijst op de slechte staat van de topgevels in een toestand waarin het dak en de bepleistering verwijderd werden en dus een toestand waarin inderdaad aangenomen kan worden dat deze blote gevels door toedoen van de eigenaar in een kwetsbare toestand werden gebracht.
- Uit het verslag van de veiligheidscoördinator blijkt dat de kopgevels nog aanwezig waren op 14 augustus 2012 zijnde bijna een jaar na de betrokken storm zodat de relatie die wordt gelegd met de storm enkel gaat over barsten die zouden zijn ontstaan door inbeukende wind zonder instortingen.

- Het verslag van de veiligheidscoördinator erop wees dat het gevaar op omvallen was ontstaan (en reëel was) doordat de gevels vrijstaand waren geworden na het afbreken van het dak.
- Er kan worden aangenomen dat de topgevels in een slechtere bouwfysische toestand verkeerden maar zeker niet in die mate dat ze niet voor een restauratieve ingreep in aanmerking kwamen.
- Door te kiezen voor het heropmetsen voorbij is gegaan aan de essentiële uitgangspunten van de afwijkingsregeling en er niet kan worden gesproken over vernieling of beschadiging door een vreemde oorzaak.
- Een vreemde oorzaak minstens buiten de eigen handelingen dient te liggen daar waar hier enkel sprake was van een verzwakking en dus een restauratieve aanpak niet uitgesloten was.
- Het gevaar door de aanvrager aanzienlijk werd vergroot door het dak als verbindend element tussen de gescheurde kopgevels weg te nemen.

4.

Artikel 4.4.21 VCRO moet restrictief worden toegepast aangezien hierin een afwijkingsregeling wordt voorzien op de geldende bestemmingsvoorschriften. Het bevat daarenboven een enige mogelijkheid tot herbouw van een zonevreemde woning gelegen binnen ruimtelijke kwetsbare gebieden.

4.1

Uit de stukken van het administratief dossier en de stukken die de verzoekende partij voorlegt blijkt enkel dat er in de nacht van 3 op 4 september 2011 een windhoos toesloeg in de Rommelaar in Rillaar, en dat vooral in de buurt Bekaf en in de Winterstraat er sprake was van *“minstens 25 omgewaaide bomen, weggewaaid dakpannen, afgebroken takken en elektriciteitskabels”*.

Verder worden twee facturen voorgelegd van een zelfde datum, nl. 26 november 2011, maar van twee verschillende aannemers voor een zelfde bedrag voor ‘herstellingswerken stormschaade aan de woning gelegen Langestraat, 200 Rillaar’.

Tevens is er een eerste deskundigenverslag van de stabiliteitsingenieur van 7 oktober 2011 na een plaatsbezoek op 3 oktober 2011 betreffende de schade aan de woning “Plein te 3202 Rillaar”, waaruit blijkt dat de muren schade hebben ondervonden van winddrukken, met de vraag of deze winddrukken overmatig waren. Het verslag stelt tevens dat pas later kan geoordeeld worden hoe de herstelling dient te gebeuren.

Vervolgens is er een verslag van 14 augustus 2012 van de veiligheidscoördinator waaruit blijkt dat de bestaande puntgevels geen steun hebben en in slechte staat zijn zodat er een latent risico is op het omvallen ervan. Het verslag adviseert om de muren te slopen en om in functie daarvan een ingenieur stabiliteit aan te stellen. De foto's gevoegd bij dit verslag tonen dat er geen dak meer aanwezig is.

Een laatste verslag van 20 augustus 2012 van de stabiliteitsingenieur bevat een onderzoek van de stabiliteit van de vrijstaande puntgevels waaruit blijkt dat de spanning op de lintvoeg van de vrijstaande puntgevels te hoog is, dat de puntgevels niet enkel verweerd zijn maar ook scheuren vertonen en dat afbraak noodzakelijk is.

4.2

Uit de onder randnummer 4.1 vermelde stukken blijkt dat er een hevige storm heeft gewoed in Rillaar.

De verzoekende partij ontleedt de “vreemde oorzaak” van beschadiging en vernieling van de muren uit deze storm.

Uit geen enkel deskundigenverslag blijkt evenwel dat er inderdaad schade is ontstaan door de betrokken storm, zijnde door een externe oorzaak

Het eerste deskundigenverslag van de stabiliteitsingenieur stelt louter dat er schade is door winddrukken zonder te specificeren of deze winddrukken de schade hebben veroorzaakt doorheen de bestaanstijd van de woning, dan wel specifiek door de door de verzoekende partij als oorzaak naar voor geschoven storm. Uit dit verslag blijkt ook niet of op dat ogenblik, zijnde 3 oktober 2011, aan het dak reeds werkzaamheden bezig waren, in uitvoering van de vergunning van 12 juni 2009.

Het verslag van de veiligheidscoördinator dat 10 maanden later is opgesteld, stelt dat de bestaande muurgevels geen steun meer hebben en daardoor een grote kans op instorting hebben. Op dat ogenblik, 14 augustus 2012, is het dak volledig ontmanteld.

Een laatste verslag van de stabiliteitsingenieur, op 20 augustus 2012, stelt enkel dat de spanning op de vrijstaande gevels te hoog is.

Louter ten overvloede merkt de Raad nog op dat uit de bestreden beslissing blijkt dat niet enkel de puntgevels werden heropgebouwd doch ook ander muren. Zo werd de linkergevel volledig vervangen.

Deze gegevens samengenomen, en rekening houdende met het feit dat artikel 4.4.21 VCRO een afwijkingsbepaling is waardoor ten uitzonderlijke titel de herbouw in natuurgebied mogelijk wordt gemaakt, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij op goede en redelijke gronden mocht oordelen dat de muren niet beschadigd werden door een externe oorzaak, of dat toch minstens het bewijs daarvoor niet voorligt, en dat de schade aan de muren eerder werd veroorzaakt door de aanvrager zelf, die het dak verwijderde en daarmee de puntgevels zonder enige steun achterliet.

5.

Nu vaststaat dat de verwerende partij op goede gronden heeft geoordeeld dat er geen externe oorzaak voor de schade van de muren aanwijsbaar is, kan artikel 4.4.21 VCRO niet worden toegepast. Er is dan ook geen noodzaak om het middel verder te onderzoeken wat de voorwaarde van bewoning betreft.

Louter ten overvloede stelt de Raad vast dat artikel 4.4.21 VCRO als voorwaarde stelt dat de woning in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging ‘daadwerkelijk’ bewoond moet zijn, zodat naar het oordeel van de Raad de door de verzoekende partij voorgehouden occasioneel verblijf tijdens het weekend van haarzelf of van de boswachter niet in aanmerking kan genomen worden.

6.

Het middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS