

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0463 van 14 januari 2016
in de zaak 1112/0117/A/6/0092

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, 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**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH
kantoor houdende te 9308 Hofstade, Steenweg op Dendermonde 149
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 12 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 11 augustus 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 20 april 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een zonevreemde woning.

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

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 tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 maart 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 13 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 16 november 2015 heeft de voorzitter van de zesde kamer beslist om de debatten te heropenen teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare terechtzitting van 17 december 2015.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

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 vordering.

III. TUSSENKOMST

■■■■ vragen met een op 15 november 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 14 december 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 11 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het herbouwen van een zonevreemde woning”*.

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis:

- 18 september 2003: stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de woning. Behalve de gelijkvloerse muren wordt de rest van de woning gesloopt. Sindsdien (vermoedelijk rond 2005) zouden de werken stil liggen.

- 22 januari 2009: proces-verbaal opgesteld aan de vorige eigenaar de heer [REDACTED], betreffende de reeds jaren deels gesloopte woning en de verlaten en verkommerde toestand van het terrein.
- 14 juli 2009: de gemeentesecretaris legt een administratieve geldboete op wegens het niet onderhouden van een bebouwd of niet bebouwd terrein.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, situeert zich in een bocht van de [REDACTED] en heeft een driehoekige configuratie met de grootste zijde langsheen de straat over een lengte van ± 30 m.

Door de bocht in de weg ligt het driehoekig perceel als het ware voor het rechthoekig perceel nr. 992C en op dit perceel bevindt zich in de voorste rechterhoek de halfopen woning [REDACTED], waarop de restanten van de woning [REDACTED], voorwerp van de aanvraag, aansluiting vinden. De restanten van de woning [REDACTED] bevinden zich meer bepaald langsheen de rechter perceelgrens, over de volledige diepte van het perceel, aansluitend aan de woning [REDACTED] op het achterliggend perceel.

In de linkerhoek van het perceel langsheen de straat is het terrein bebouwd met een gemetselde berging van ongeveer 5,60 meter bij maximum 3,33 meter.

Op het moment van de aanvraag zijn van de woning alleen de restanten van buitenmuren aanwezig, met een hoogte variërend van $\pm 1,50$ meter tot $\pm 3,50$ meter, dit is de kroonlijsthoogte van de achterliggende halfopen woning met huisnummer 13.

De aanwezige buitenmuurdelen vormen een trapeziumvormig grondvlak met een breedte van 5,72 meter, een linkergevel van $\pm 13,40$ meter, een rechter zijgevel van $\pm 16,85$ meter en aan straatzijde een voorste gevel met een breedte van $\pm 6,68$ meter.

De tussenkomende partijen vragen de voormalige woning te slopen en een nieuwe eengezinswoning te herbouwen op dezelfde breedte en diepte als van het bestaande grondvlak met aan de achterste perceelgrens een extra uitbouw.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan 'Oudenaarde', deels gelegen in agrarisch gebied en deels 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 januari tot en met 21 februari 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, Oost-Vlaanderen, adviseert als volgt gunstig op 20 januari 2011:

“ ...

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten en is gelegen in agrarisch gebied, langs een gemeentelijke verbindingsweg met verspreide bebouwing.

Gezien de bestaande toestand en de lokale ruimtelijke situatie en indien de normen van de wetgeving met betrekking tot zonevreemde woningen en gebouwen worden gerespecteerd, veroorzaken de werken in principe geen schade aan de externe landbouwstructuren en de agrarische dynamiek: onder die voorwaarden is de aanvraag aanvaardbaar.

*Gezien de foto's niet duidelijk zijn, is het ook niet duidelijk of dit hier om een vergunde of vergund geachte woning gaat.
..."*

Op 16 maart 2011 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] volgend standpunt in:

" ...

De ingediende bezwaarschriften zijn stedenbouwkundig niet relevant en vallen buiten het bestek van de administratiefrechtelijke afhandeling van deze stedenbouwkundige aanvraag; ze zijn van burgerrechtelijke aard;

...

Het college van Burgemeester en Schepenen leverde op 2 juli 2008 een negatief stedenbouwkundig attest af voor bedoeld goed; dit attest luidt als volgt:

... Gelet op de door de heer [REDACTED] ingediende aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest voor het goed gelegen [REDACTED] kadastraal gekend [REDACTED]

Overwegende dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 16 mei 2008 het volgende advies uitbracht:

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag dient principieel ongunstig geadviseerd te worden;

Art 128 van het DR0 bepaalt dat de vergunning vervalt indien het gebouw niet winddicht is na 3 jaar na het afleveren van de vergunning;

De fotoreportage laat duidelijk zien dat enkel de gelijkvloerse muren (zonder ramen) nog rechtstaan; Derhalve is de vergunning vervallen en dient de aanvraag getoetst te worden aan de hogervermelde afwijkingsbepalingen;

Deze stellen duidelijk dat het om een bestaande niet verkrotte woning moet gaan; gezien de woning min of meer gesloopt is voldoet de aanvraag niet aan de hogervermelde voorwaarde;

...

Algemene conclusie

Zich baserend en aansluitend bij het hierboven overgenomen negatief advies dd. 16 mei 2008 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht naar aanleiding van het stedenbouwkundig attest dat op 2 juli 2008 afgeleverd werd aan de heer Dedoncker Johan (dossier gemeente 06/07 ATT2 - Referte Ruimte en Erfgoed 8.00/45057/1305.3) is het college van burgemeester en schepenen de mening toegedaan 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.

..."

De verzoekende partij sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van de aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem, en adviseert ongunstig op 8 april 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 20 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en herneemt hierbij haar op 16 maart 2011 geformuleerd standpunt.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 6 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 1 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag beoogt het slopen en herbouwen van een zonevreemde woning en dient bijgevolg getoetst te worden aan de in de codex opgenomen afwijkingsmogelijkheden voor zonevreemde constructies, meer bepaald deze opgenomen in afdeling 2 - basisrechten voor zonevreemde constructies, van hoofdstuk 4 van titel 4.

De aanvraag dient getoetst te worden aan art. 4.4.10., 4.4.11., 4.4.13. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 4.4.10. §1. van de codex stelt:

"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. ..."

Het gaat om een woning die in 2003 geacht werd vergund te zijn, gezien op 18 september 2003 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het verbouwen van de woning, met een volume, na herbouw, beperkt tot 1000 m³. Uit fotomateriaal bij dit vergunningsdossier blijkt dat de betreffende halfopen woning op dat ogenblik van de vergunningsaanvraag niet verkrot was.

Art. 4.4.11. van de codex stelt:

"Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3,1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze

toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft."

Het vermelde artikel 4.4.11. stelt aldus dat het architecturaal karakter van de oorspronkelijke woning moet behouden blijven. Het voorliggende voorstel behoudt het karakter van de woning zoals deze bestond in 2003. De vormtaal wordt hernomen door overname van bouwhoogte voor kroonlijst, nok en de aansluiting bij de achterliggende woning. Ook de voorgestelde uitbreiding dwars op de langsbouw neemt dezelfde hoogtematen en het zadeldakconcept over.

Op dit punt voldoet de aanvraag aan de vereiste voorwaarde.

Art. 4.4.13. van de codex stelt:

"De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande (eigen onderstreping) zonevrije woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§3. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren."

Het voorstel voorziet in een herbouw van de woning op dezelfde plaats met een lichte volumeuitbreiding dwars op de langsbouw; het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal, zijnde 1 wooneenheid zoals in 2003. Het bruto bouwvolume van de herbouw blijft beneden de 1.000 m³.

Op deze punten vallen de voorgestelde werken binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepalingen.

Echter voldoet de aanvraag niet aan alle gestelde voorwaarden van art. 4.4.13. Immers, hoewel de woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag in 2003 duidelijk niet verkrot was, kan thans bezwaarlijk nog gesproken worden over een "bestaande" woning.

De stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van de zonevreemde woning werd op 18 september 2003 door het college van burgemeester en schepenen verleend en dit na een eerste aanvraag. De aanvraag resulteerde in een gunstige beslissing.

Echter werd het bestaande gebouw niet binnen de in de codex gestelde termijn van 3 jaar na het afleveren van de vergunning winddicht gemaakt, zodat de stedenbouwkundige vergunning is komen te vervallen. De werken liggen reeds stil sinds 2005.

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De bijgevoegde fotoreportage in het aanvraagdossier vermijdt de werkelijke bestaande toestand te tonen door opnamestandpunten in te nemen die uiteindelijk enkel de omgeving weergeven.

Gedurende het bouwproces van herbouwen wordt de woontoestand opgeschort om een nieuwe woning te kunnen oprichten, aangepast aan het huidig wooncomfort. Aan het bouwproces wordt een redelijke termijn toegekend die tegelijk de maximale termijn betekent voor het opschorten van de woonfunctie. Indien binnen deze termijn van 3 jaar (winddicht) de werken niet voldoende beëindigd zijn, zodat het gebouw opnieuw bewoonbaar is, kan men enkel vaststellen dat het bouwwerk geen woning is, wat in casu zeker het geval is. Ter plaatse werd een verkommerde, op een aantal plaatsen zelfs onveilige toestand vastgesteld waarbij enkel nog delen van buitenmuren rechtstaan tot een hoogte van $\pm 1,50$ m tot $\pm 3,40$ m, en waar zelfs geen verdiepingsniveau meer aanwezig is. Er kan onmogelijk gesproken worden van een bestaande woning.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de codex met betrekking tot het herbouwen van zonevreemde woningen, als hoger vermeld, gezien niet kan gesproken worden over een bestaande woning.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet aan de orde.
...*

Na de hoorzitting van 28 juni 2011 beslist de verwerende partij op 11 augustus 2011 als volgt het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“...

De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag beoogt het slopen en herbouwen van een zonevreemde woning en dient bijgevolg getoetst te worden aan de in de codex opgenomen afwijkmogelijkheden voor zonevreemde constructies, meer bepaald deze opgenomen in afdeling 2 - basisrechten voor zonevreemde constructies, van hoofdstuk 4 van titel 4.

De aanvraag dient getoetst te worden aan art. 4.4.10., 4.4.11., 4.4.13. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Art. 4.4.10. §1. van de codex stelt:

“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. ...”

Het gaat om een woning die in 2003 geacht werd vergund te zijn, gezien op 18 september 2003 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het verbouwen van de woning, met een volume, na herbouw, beperkt tot 1000 m³. Uit fotomateriaal bij het vergunningsdossier van 20003 blijkt dat de betreffende halfopen woning op dat ogenblik van de vergunningsaanvraag niet verkrot was.

Art. 4.4.11. van de codex stelt:

“Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.”

Het vermelde artikel 4.4.11. stelt aldus dat het architecturaal karakter van de oorspronkelijke woning moet behouden blijven. Het voorliggende voorstel behoudt het karakter van de woning zoals deze bestond in 2003. De vormtaal wordt hernomen door overname van bouwhoogte voor kroonlijst, nok en de aansluiting bij de achterliggende woning. Ook de voorgestelde uitbreiding dwars op de langsbouw neemt dezelfde hoogtematen en het zadeldakconcept over.

Op dit punt voldoet de aanvraag aan de vereiste voorwaarde.

Art. 4.4.13. van de codex stelt:

“De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande (eigen onderstreping) zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§3. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” sorteren.”

Het voorstel voorziet in een herbouw van de woning op dezelfde plaats met een lichte volume-uitbreiding dwars op de langsbouw; het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal, zijnde 1 woongelegenheid zoals in 2003. Het bruto bouwvolume van de herbouw blijft beneden de 1.000 m³.

De voorgestelde werken vallen binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepalingen, ze voldoen aan alle gestelde voorwaarden van art. 4.4.13 aangezien de woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag in 2003 duidelijk niet verkrot was.

De goede ruimtelijke ordening

De gevraagde werken bestendigen een historisch gegroeide bebouwingssituatie, eigen aan dergelijke omgevingen.

*Het goed maakt deel uit van een ruimtelijke ordening die sinds mensenheugenis op deze manier in elkaar past en de gevraagde werken, die een sanering van het erf betekenen, zullen deze ordening niet verstoren, wel integendeel: de omgeving zal erop vooruit gaan.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist als volgt de tijdigheid van het beroep:

“...

De bestreden beslissing van 11 augustus 2011 werd betekend op 26 augustus 2011. Dit betekent dat de termijn verstreek op 10 oktober 2011. Welnu, de Raad voor Vergunningsbetwistingen ontving het verzoekschrift op 13 oktober 2011. Het beroep werd derhalve laattijdig ingediend en is bijgevolg onontvankelijk.

...”
2.

De verzoekende partij weerlegt dit als volgt:

“... ”

Het bestreden besluit werd aan verzoekende partijen ter kennis gebracht bij aangetekend schrijven van vrijdag 26 augustus 2011, ontvangen op maandag 29 augustus 2011.

De termijn voorzien in art. 4.8.16. § 2 VCRO, begint te lopen de dag na deze van de betekening, zijnde vanaf 30 augustus 2011.

Dit betekent dat de termijn van 45 dagen verstreek op 13 oktober 2011 en niet op 10 oktober 2011, zoals verwerende partij ten onrechte voorhoudt.

Bovendien geldt de postdatum als datum van neerlegging en niet de ontvangst ter griffie.

Het verzoekschrift tot nietigverklaring werd met de aangetekende post van 12 oktober 2011 verzonden.

2.3. *Het verzoekschrift tot nietigverklaring is dan ook tijdig en derhalve ontvankelijk.*

... ”

Beoordeling door de Raad

Uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing met een op vrijdag 26 augustus 2011 gedateerde zending per estafette betekend heeft aan de verzoekende partij, die dit zoals blijkt uit de er op aangebrachte stempel ‘inkomende post’ ontvangen heeft op maandag 29 augustus 2011.

Uit het administratief dossier blijkt verder dat de verwerende partij de bestreden beslissing aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED], de tussenkomende partijen en hun raadsman betekend heeft met een op dezelfde (vrij)dag, 26 augustus 2011, gedateerde en ter post aangetekende zending (met ontvangstbewijs).

Artikel 4.7.23, §3 VCRO bepaalt dat de verwerende partij “een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing” bezorgt aan de verzoekende partij “voor zover zij zelf niet de indiener van het beroep” is.

In tegenstelling tot het door hetzelfde artikel vereist bezorgen van “een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing ... aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager” is een “beveiligde zending” daarbij niet vereist.

Omwille van de datumstempel van maandag 29 augustus 2011 op de per estafette aan de verzoekende partij bezorgde brief met de bestreden beslissing, en bij gebreke van andere ontvangstbewijzen in het administratief dossier, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij de bestreden beslissing op 29 augustus 2011 ontvangen heeft.

De in artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde termijn om bij de Raad beroep in te stellen, start dan ook op dinsdag 30 augustus 2011, zodat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld met een op 12 oktober 2011 aangetekend verzonden brief.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de regelmatigheid van de vordering

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

De vordering is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel stelt de verzoekende partij:

“ ...

De bestreden beslissing vormt een schending van het gewestplan Oudenaarde, zoals vastgesteld bij K.B. van 24 februari 1977 en gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 29 oktober 1999, van art. 11.4.1. en art. 15.4.6.1. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van art. 4.3.1. § 1 VCRO, van art. 4.4.13. VCRO, van de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

...”

De verzoekende partij stelt dat hoewel de woning op het ogenblik van de eerste vergunning van 18 september 2003 duidelijk niet verkrot was, er op dit ogenblik bezwaarlijk nog gesproken kan worden van een ‘bestaande’ woning, zoals bepaald in artikel 4.4.13, §1 VCRO.

Het bestaande gebouw is volgens de verzoekende partij immers niet binnen de door de VCRO bepaalde termijn van drie jaar na het afleveren van de vergunning winddicht gemaakt en de werken liggen stil sinds 2005, zodat de stedenbouwkundige vergunning vervallen is.

Daarom valt de aanvraag volgens de verzoekende partij niet onder het toepassingsgebied van de bepalingen van de VCRO met betrekking tot het herbouwen van zonevreemde woningen.

Omdat de bestreden vergunning volgens de verzoekende partij strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, moet de verwerende partij de vergunning, overeenkomstig art. 4.3.1, §1 VCRO, weigeren.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat een zorgvuldige overheid de bestemmingsvoorschriften en de bindende en verordenende bepalingen van het gewestplan op een correcte wijze toetst en toepast. Een miskenning daarvan schendt volgens de verzoekende partij het vertrouwensbeginsel.

2.

De verwerende partij antwoordt met verwijzing naar artikel 4.4.10, §1 VCRO en stelt op basis daarvan, net zoals in de bestreden beslissing, dat aan de voorwaarden moet worden voldaan op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

Hierbij verwijst de verwerende partij naar het gunstig advies van de verzoekende partij zelf naar aanleiding van deze eerste aanvraag tot verbouwen, en naar de uiteindelijk op 18 september 2003 verleende vergunning, waaruit, volgens de verwerende partij, duidelijk blijkt dat de woning bij de eerste aanvraag wel degelijk bestond en niet verkrot was.

De verwerende partij heeft deze zaak wel degelijk grondig en zorgvuldig onderzocht en heeft grondig gemotiveerd dat de aanvraag voldoet aan de in de VCRO voorziene afwijkingsmogelijkheden.

3.

Ook de tussenkomende partijen verwijzen naar artikel 4.4.10, §1 VCRO en stellen dat de woning op 18 september 2003 hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was, zodat het wel degelijk een bestaande woning is en de aanvraag wel onder het toepassingsgebied valt van de VCRO met betrekking tot het herbouwen van zonevreemde woningen.

4.

In haar wederantwoordnota betwist de verzoekende partij niet dat de woning op het ogenblik van de eerste vergunning niet verkrot was, maar stelt zij dat dit niet volstaat.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen houden er volgens de verzoekende partij geen rekening mee dat deze eerste vergunning vervallen is omdat het bestaande gebouw niet binnen de in de VCRO bepaalde termijn van drie jaar na het afleveren van de vergunning winddicht werd gemaakt, en de werken sinds 2005 stilliggen.

Noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partijen weerleggen dit, volgens de verzoekende partij, in hun nota's.

De verzoekende partij benadrukt dan ook dat de aanvraag geen betrekking heeft op een bestaande woning en niet onder het toepassingsgebied valt van de bepalingen met betrekking tot het herbouwen van zonevreemde woningen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt:

“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.”

Artikel 4.4.13 VCRO bepaalt:

“§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§3. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren."*

Artikelen 4.4.10 en 4.4.13 VCRO maken deel uit van "Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies" van hoofdstuk IV van de VCRO, waarbij artikel 4.4.10 VCRO deel uitmaakt van "Onderafdeling 1. Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen" en artikel 4.4.13 VCRO deel uitmaakt van "Sectie 1. Bestaande zonevreemde woningen" van "Onderafdeling 2. Bestaande zonevreemde constructies".

Een bestaande zonevreemde woning kan, op basis van vermelde bepalingen, herbouwd worden onder bepaalde voorwaarden en voor zover de betrokken constructie niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbare gebied, met uitzondering van parkgebied, of in recreatiegebied.

Wat de voorwaarden betreft voor deze herbouw van een zonevreemde woning, gelden de algemene voorwaarden uit artikel 4.4.10, §1 VCRO die betrekking hebben op het hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot karakter en de bijkomende voorwaarde die voortvloeit uit artikel 4.4.13, §1 VCRO inzake het bestaand karakter.

2.

De partijen betwisten niet dat de aanvraag voldoet aan artikel 4.4.10, §1 VCRO, meer bepaald, zoals ook de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, dat de betrokken woning op 18 september 2003, bij het verlenen van de vergunning tot verbouwen ervan, hoofdzakelijk vergund en duidelijk niet verkrot was.

Artikel 4.4.13, §1 heeft echter betrekking op het herbouwen van een *bestaande* zonevreemde woning en noch de verwerende, noch de tussenkomen partijen tonen aan dat bij de indiening van de aanvraag tot herbouwen de woning nog effectief bestaat, meer bepaald nog te bewonen is.

De bestreden beslissing maakt geen toepassing van artikel 4.4.20 VCRO inzake de herbouw van recent afgebroken zonevreemde woningen, waarbij als toepassingsvoorwaarde onder meer geldt dat de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Artikel 4.4.20 VCRO luidt:

“§1. De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- 1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw;*
- 2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.*

Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.”

§2. De mogelijkheden die ingevolge de toepassing van §1 worden geboden, gelden niet in:

- 1° ruimtelijke kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” sorteren.”*

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenende overheid bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevreemde woning dient te beoordelen of de vergunningsaanvraag betrekking heeft hetzij op een bestaande zonevreemde woning, hetzij op een afgebroken zonevreemde woning. In het eerste geval kan de vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van artikelen 4.4.10 VCRO en 4.4.13 VCRO en in het tweede geval kan een vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO.

3.

De verwerende partij vermeldt in de voorgeschiedenis van de bestreden beslissing dat na het verlenen, op 18 september 2003, van een stedenbouwkundige vergunning tot verbouwen, de woning, op de muren van de gelijkvloerse verdieping na, gesloopt is.

Sinds een tijdstip in de loop van het jaar 2005, zouden de werken stilliggen.

Op 22 januari 2009 is een proces-verbaal opgesteld in verband met de reeds jaren deels gesloopte woning en de verlaten en verkommerde toestand van het terrein.

De gemeentesecretaris heeft op 14 juli 2009 tevens een administratieve geldboete opgelegd wegens het niet onderhouden van het terrein.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem heeft de vergunning bovendien geweigerd omdat uit de bij de aanvraag gevoegde fotoreportage duidelijk te zien zou zijn dat alleen de gelijkvloerse muren (zonder ramen) nog rechtstaan, zodat de woning min of meer gesloopt is en dus geen bestaande (niet-verkrotte woning) meer is.

De provinciale stedenbouwkundig ambtenaar stelt eveneens dat de bijgevoegde fotoreportage vermijdt de werkelijke bestaande toestand te tonen door opnamestandpunten in te nemen die enkel de omgeving weergeven.

In het administratief dossier zijn er foto's van een plaatsbezoek van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar op 27 juni 2011, waarover in het verslag te lezen is:

"Ter plaatse werd een verkommerde, op een aantal plaatsen zelfs onveilige toestand vastgesteld waarbij enkel nog delen van buitenmuren rechtstaan tot een hoogte van +/- 1,50m tot +/- 3,40m, en waar zelfs geen verdiepingsniveau meer aanwezig is. Er kan onmogelijk gesproken worden van een bestaande woning."

De Raad oordeelt dat uit de gegevens van het dossier, inclusief de bijgebrachte foto's, blijkt dat de woning waarvoor de tussenkomen partijen een vergunning tot herbouwen aanvragen, geen 'bestaande woning' was op het moment van de vergunningsaanvraag die geleid heeft tot de bestreden beslissing.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing artikel 4.4.13 VCRO door alleen te onderzoeken of de in artikel 4.4.10, §1 VCRO vermelde voorwaarden (dat de betrokken constructie op het ogenblik van de eerste aanvraag tot verbouwen in 2003 hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was) vervuld zijn en op basis daarvan te stellen dat ook voldaan is aan artikel 4.4.13, §1 VCRO, zonder echter ook effectief te onderzoeken en/of aan te (laten) tonen of de aanvraag betrekking heeft op een bestaande woning, vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen te verlenen.

4.

Daarnaast kan de verwerende partij er zich, onverminderd de devolutieve werking van het administratief beroep, niet toe beperken de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te negeren, zonder afdoende aan te geven waarom zij de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de actuele staat van de woning niet volgt.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van de negatieve adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag inwilligbaar is, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.4.13 VCRO, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

VII. KOSTEN

De Raad verwerpt het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste te leggen van het Vlaams Gewest.

Er zijn hoe dan ook geen kosten omwille van de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9 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 [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 augustus 2011, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen van een zonevreemde woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9 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 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO, voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Karin DE ROO