

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

**van 5 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0012
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0297/A**

Verzoekende partij mevrouw **Niki JORDENS-MEEUWISSEN**

vertegenwoordigd door advocaat Johan VANMUYSEN met
woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Bampslaan 19

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 december 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ham van 27 juli 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het herbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 3945 Ham, Kolverdijk 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 348 E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 augustus 2017.

Advocaat Johan VANMUYSEN voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis. De woning op het perceel werd op 9 december 1994 deels vernietigd en beschadigd door brand.

Op 6 maart 1995 werd er een bouwaanvraag ingediend voor “het verbouwen van een woning na brand”. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ham weigerde de aanvraag op 12 juli 1995. Het daaropvolgende beroep bij de verwerende partij werd niet ingewilligd. Ook een aanvraag van 7 november 1995 strekkende tot “het renoveren van een bestaande woning” werd op 9 januari 1996 geweigerd en het beroep van de aanvrager werd opnieuw niet ingewilligd.

Op 18 november 1998 werd er een herstellvordering ingediend voor het wederrechtelijk oprichten van een nieuwe woning na brand, tuinberging, volière en stacaravan.

2.

De verzoekende partij dient op 14 maart 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ham een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het herbouwen van een eengezinswoning” op een perceel gelegen te 3945 Ham, Kolverdijk 6.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 april 2015 tot en met 10 mei 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij adviseert op 17 april 2015 ongunstig.

Infrax adviseert op 13 mei 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 8 mei 2015 :

“ ...

DEEL 2: Beoordeling

Toetsing aan de regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften

Overwegende dat omtrent het wetgevende kader het volgende kan worden gesteld:

Het perceel is gelegen in agrarisch gebied. Onder een aantal voorwaarden hebben zonevrije woningen volgende Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een aantal basisrechten, mits het hoofdzakelijk vergunde constructies betreft.

De wetgeving maakt een onderscheid tussen drie types van zonevrije woningen:

- *Onderafdeling 2: bestaande zonevrije woningen*
- *Onderafdeling 3: recent afgebroken woningen*
- *Onderafdeling 4: vernietigde woningen t.g.v. een vreemde oorzaak (bv. Storm, brand), ...*

In casu betreft het een woning die gedeeltelijk werd vernietigd door brand (en dus gedeeltelijk niet werd vernietigd). Na de brand werd een gedeelte van de woning afgebroken. De eigenaar overleed in 2002 en sindsdien is de woning onbewoond. De woning is ondertussen verkrot.

Artikel 4.4.10 stelt het volgende:

Art. 4.4.10. § 1. 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.

De woning is op dit ogenblik verkrot. Cfr. artikel 4.4.10 moet evenwel de toestand beoordeeld worden zoals die aanwezig was op het perceel tijdens de eerste vergunningsaanvraag. De eerste aanvraag met betrekking tot de constructie dateert van 1995, na de brand. En dateert ook van na de gedeeltelijke afbraak (en het gedeeltelijk bouwen van de (nooit afgewerkte) nieuwe woning..

De aanvrager wenst volgens de begeleidende motivatienota gebruik te maken van artikel 4.4.13 VCRO. Dit artikel betreft "bestaande constructies". Deze interpretatie van de wetgeving is incorrect: conform artikel 4.4.10 dient te worden vastgesteld dat de eerste aanvraag plaatsvond na de brand, en na de gedeeltelijke sloop van de woning.

Bijgevolg is niet artikel 4.4.13 van toepassing, maar artikel 4.4.20, dat vastlegt aan welke voorwaarden een woning moet voldoen om in aanmerking te komen voor de bouw mogelijkheden uit VCRO onderafdeling 2 (art. 4.4.12 e.v.)

Art. 4.4.20. § 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.

De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden uit artikel 4.4.20., aangezien geen stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of herbouw werd afgeleverd voorafgaand aan de afbraak. Om die reden is een herbouw van de woning cfr. artikel 4.4.13. niet mogelijk.

Rechtstreeks beroep doen op artikel 4.4.13 is niet mogelijk, aangezien de woning gedeeltelijk werd afgebroken zonder vergunning, en het bijgevolg geen hoofdzakelijk vergunde constructie meer betreft.

Evenmin voldoet de aanvraag aan de voorwaarden uit artikel 4.4.21, aangezien de huidige aanvraag dateert van meer dan vijf jaar na de vooravond van de beschadiging.

De aanvraag is bijgevolg in strijd met de wetgeving ruimtelijke ordening en moet ' daarom worden geweigerd.

Verenigbaarheid met andere voorschriften: watertoets

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput van 8,250 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening van 3,000 liter. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag openbaar gemaakt werd van 11 april 2015 tot 10 mei 2015.

Er werden geen bezwaren ingediend.

Beoordeling van de adviezen

Het advies van Infrax is voorwaardelijk gunstig.

Dit advies wordt gevolgd.

Het advies van Gemeentelijke dienst openbare werken is gunstig.

Dit advies wordt gevolgd.

Het advies van Departement Landbouw en Visserij met datum 17 april 2015 met referentie 2015_042318 is ongunstig.

Dit advies wordt niet gevolgd, omwille van volgende redenen:

De aanvrager heeft in het verleden inderdaad meermaals gepoogd een vergunning te bekomen voor de bouw van een nieuwe woning. Het Departement Landbouw en Visserij stelt heden dat de aanvrager het gebouw had moeten verbouwen, i.p.v. het te laten verkommeren. Dit is juridisch irrelevant.

Voorts stelt het Departement Landbouw en Visserij dat de gewijzigde wetgeving niet als hefboom mag worden gebruikt om alsnog een vergunning te verkrijgen voor de herbouw van de woning, omdat in-het verleden reeds meermaals een weigering van vergunning werd afgeleverd. Deze redenering kan niet worden gevolgd: de aanvraag dient te worden op zijn huidige merites, en binnen het huidig wetgevend kader. Eerdere weigeringen van vergunning zeggen niets over de kwaliteit en vergunbaarheid van het huidige ontwerp.

Indien een gewijzigde wetgeving een aanvrager méér bouw mogelijkheden verleent dan onder de vorige wetgeving, heeft de aanvrager het recht te trachten gebruik te maken van de nieuwe wetgeving (Dat de huidige aanvraag uiteindelijk nog steeds in strijd is met de gewijzigde wetgeving, is in het licht van voorgaande redenering irrelevant).

Hoewel wordt voorgesteld de aanvraag te weigeren, wegens strijdig met de wetgeving, wordt het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij niet bijgetreden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in strijd met de wetgeving, bijgevolg is een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet relevant, de aanvraag kan immers niet vergund worden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Besluit

Ongunstig advies voor het herbouwen van een eengezinswoning: de aanvraag is in strijd met de wetgeving ruimtelijke ordening.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 8 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college herneemt in haar besluit het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Op 27 juli 2015 trekt het college van burgemeester en schepenen haar weigeringsbeslissing van 8 juni 2015 in en verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Zij beslist:

“ ...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27 JULI 2015 HET VOLGENDE:

het college sluit zich deels aan bij het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college stelt onderstaande beoordeling in de plaats van de beoordeling (deel 2 : 1st, 5^{de} en 6^{de} onderdeel) van het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Afdeling 2, Onderafdeling 1 : Art 4.4.10 §1 VCRO is van toepassing.

Er is geen betwisting omtrent het indienen van de initiële aanvraag dd 6/3/1995 die inderdaad bepalend is .

Onderafdeling 2 : Art 4.4.13 §1 VCRO: herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande zonevrije woning: de aanvraag beantwoordt aan de gestelde voorwaarden:

-Het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal

-Nieuwbouwvolume : 774m³ dus < dan 1.000 m³

-3/4 van de bestaande woonoppervlakte wordt overlapt

In casu betreft het een hoofdzakelijk vergunde woning (vermoeden van vergunning). Het ontbreken van een slopingsvergunning is in casu geen gebrek aan vergunning. De afbraak is een afbraak wegens overmacht: de woning werd door brand dermate vernietigd dat het verder ruimen van het puin noodzakelijk was geworden.

Afwijking t.o.v. het bestaande gebouw:

-Inplanting nu op 10 m uit de as van de weg i.p.v. de 6,5 m bij het bestaande gebouw:

-3 m van de zijdelingse perceelsgrens i.p.v. 2,50 m

Deze afwijkingen komen ten goede aan de gewenst ruimtelijke inplanting

Onderafdeling 3 : Art 4.4.20 §1 VCRO :

handelt over "Recent afgebroken zonevrije woningen"

De zonevrije woning werd vernietigd door brand en is niet te kwalificeren als een woning die om willekeurige reden recent werd afgebroken.

Een bijkomende afbraak na vernieling door brand is geen willekeurige afbraak maar een verdere afbraak wegens overmacht .

Dit artikel is in casu geen beoordelingsgrond

Onderafdeling 2 : Art 4.4.21 VCRO :

Deze afdeling behandelt de herstelwerken bij vernieling door vreemde oorzaak.

De gestelde voorwaarden worden vervuld :

-De woning was daadwerkelijk bewoond het jaar voor de vernieling

-De 1^{ste} aanvraag gebeurde binnen het jaar na de vernieling.

-Het bouwvolume blijft < 1.000 m³ nl. 774 m³

-Het blijft een ééngezinswoning.

Art 4.4.10 § 1 stelt dat ook voor art 4.4.21 VCRO de datum van de 1^{ste} aanvraag geldt.-

De ratio legis van art 4.4.21 VCRO kan niet anders uitgelegd worden dan dat de onfortuinlijke eigenaar de kans moet krijgen om de vernielde woning te herstellen .

De mate waarin herstelwerken noodzakelijk zijn hangt af van de mate waarin de woning werd vernield.

Een vernieling en de wegens deze vernieling noodzakelijke verdere afbraak kan inderdaad een heropbouw noodzakelijk maken.

Een door brand vernielde woning wordt daarom aanzien als een "bestaande" woning.

Vermits het een zonevrije woning betreft die op dezelfde plaats wordt heropgebouwd is dus art 4.4.13 §1 VCRO van toepassing.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening.

De functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact , de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid worden omwille van de kleinschaligheid van de aanvraag (heropbouw ééngezinswoning) niet in vraag gesteld.

Er zijn geen hinderaspecten , cultuurhistorische aspecten of gevolgen voor het bodemreliëf te onderzoeken.

Visueel -vormelijk (een langgevelig boerderijtype) past de aanvraag in de omgeving.

Het herstellen van wat door brand vernietigd werd is gericht op de huidige en toekomstige duurzame ruimtelijke ontwikkeling:

De ruimtelijke draagkracht komt niet in het gedrang gelet op het feit dat de aanvraag een heropbouw beoogt.

Een onderzoek naar de gevolgen voor het leefmilieu, de culturele, economische esthetische en sociale gevolgen is niet aan de orde gelet op de aard (ééngezinswoning) en de kleinschaligheid van de aanvraag.

Algemene conclusie :

De aanvraag wordt niet in strijd bevonden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening

Het voorgestelde ontwerp is bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past in zijn onmiddellijke omgeving

Besluit:

Gunstig advies voor het herbouwen van een ééngezinswoning.

Gelet op de wijziging van het standpunt van het college moet de, overschrijding van de vervalt termijn niet leiden tot een afwijzing.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden :

1° het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend met het daarvoor bestemde formulier, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° De werken uit te voeren volgens bijgaand goedgekeurd bouwplan;

3° De stedenbouwkundige verordening 'waarborg bij bouwwerken' in werking vanaf 1/04/2013 na te leven;

4° Het advies van Infrax strikt wordt nageleefd;

5° De bouwheer mag max 5m van de baangracht overwelfen of inbuizen langs buurtwegen of gemeentewegen voor het toegankelijk maken van zijn perceel.

Van deze regel kan afgeweken worden mits grondige motivatie aan het college van burgemeester en schepenen;

7° Aansluiting riolering moet aangevraagd worden bij Infrax cvba, deze dienst zal de aansluiting ook uitvoeren;

8° Het reglement voor verkavelingen, bedrijventerreinen, appartementsgebouwen en andere bouwprojecten door het netbedrijf dient nageleefd te worden;

10° geen bemalingswater (droogzuiging) te lozen in de riolering.

11° Gratis recht van doorgang verlenen voor de aanleg van riolering;

14° Iedereen (professionelen EN particulieren) die van plan is om hetzij machinaal hetzij handmatig, te gaan graven, is verplicht om een planaanvraag uit te voeren via het KLIP (KLIP-decreet van 14/03/2008). Website: www.klip.be.

15° Wanneer het pand, volgens het definitief zoneringsplan, ligt in collectief te optimaliseren buitengebied, moet rekening gehouden worden met: In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing voor deze werken moet nog worden vastgelegd.

In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het afvalwater gezuiverd worden, dit mag door alleafvalwater, zowel zwart afvalwater (toiletten) en grijs afvalwater (gootsteen, vaatwas,.douche, bad, ...) aan te sluiten op een septische put. Het minimale putvolume voor een gezin tot vijf personen is 3,000 liter, met 600 liter per bijkomende inwoner. Bij aanleg van de afvoerbuizen op eigen terrein kunnen nu best al wachtleidingen voorzien worden om bij de aanleg van de straatriolering het eigen afvalwater op eenvoudige wijze hierop aan te sluiten.

16°

1. Algemene bepalingen betreffende riolering en waterafvoer

De aanvrager dient het Algemeen Watervkoopreglement, de aanvullende Voorwaarden en de aanvullende technische voorschriften van de rioolbeheerder Infrax na te leven.

Daarnaast dient de aanvrager de voorwaarden zoals bepaald in afdeling 6.2.2. van Vlarem II na te leven voor de afvoer van hemel- en afvalwater.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Infrax: www.infrax.be. Infrax bepaalt de locatie en diepte van de huisaansluitingen. Alleen Infrax of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom

De klant dient zelf in te staan voor het plaatsen van de privériolering voor het bouwproject en is verplicht deze uit te voeren volgens de wettelijke bepalingen ter zake, ondermeer dient voldaan te zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5/07/2013 (GSV "hemelwater").

Indien de privériolering niet correct en volledig volgens deze wettelijke bepalingen werd uitgevoerd, zelfs indien dit niet expliciet door de stedenbouwkundige vergunning opgelegd is, behoudt Infrax het recht om de woning niet aan te sluiten op het rioleringsnet.

Indien de bouwplannen en meer specifiek het rioleringsplan niet in overeenstemming zijn met deze voorschriften hebben deze voorschriften voorrang.

We raden aan om:

-Geen sifonputjes te plaatsen op vuilwaterafvoerleidingen aangezien in deze putjes vaak verstopping optreedt en alle toestellen in de woning in principe reeds over een waterslot/sifon beschikken.

- In het kader van herbruik van hemelwater, het water van de hemelwaterput voor de spoeling van alle WC's, kranen voor kuiswater en wasmachines in deze werken te gebruiken.

- Een terugslagklep te plaatsen op de overloop van de hemelwaterput om terugstuwing vanuit de riolering te vermijden.

- De noodzakelijke ontluchting te voorzien op het private vuilwaterafvoerstelsel (bvb: ontluchtingspijp door dak).

2. Keuring privéwaterafvoer

Door het in voege treden van het Algemeen Waterverkoopreglement is de keuring van privéwaterafvoer verplicht vanaf 1 juli 2011. Elke rioleringsaansluiting op het openbaar saneringsnet dient een keuring van de privéwaterafvoer te ondergaan conform artikel 12, §1 van het Algemeen Waterverkoopreglement en dit bij de eerste ingebruikname van de privéwaterafvoer.

Enkel de door Infrax erkende keurders komen hiervoor in aanmerking (een lijst kan u terugvinden op www.vlario.be)

...

3.

Tegen deze beslissing tekent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 20 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Ter zake volgende bemerkingen :

- De dossiersamenstelling is onvolledig en voldoet niet aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004. Plannen van de bestaande toestand ontbreken in het dossier.

- In het P-V van vaststelling d.d. 10-10-1995 werd m.b.t. deze woning gesteld:

“...Tevens wordt een door brand vernielde woning heropgericht in nieuwbouw. Het bouwvallige gedeelte van bestaande woning is volledig gesloopt en de gevels worden opgetrokken van herbruikte bakstenen. De woning is tot op meterhoogte uitgevoerd; de binnenmuren tot op ± 2 meter. De heropbouw omvat \pm één derde van het bestaand gebouw (afm. ± 8 bij $8m$)...”

In de vordering tot herstel d.d. 18-11-1998 worden de wederrechtelijke uitgevoerde werken m.b.t. de woning als volgt omschreven:

“...Het betreft hier:

1. De herbouwing van een woning die gedeeltelijk door brand werd vernield. Het bouwvallige gedeelte van de woning is volledig gesloopt en wordt heropgebouwd met herbruikte bakstenen. Een gedeelte van de woning (ca. $8m$ bij $8m$) werd niet afgebroken en staat er nog steeds...”

De facto gaat het hier dus over een woning die door brand beschadigd werd, die gedeeltelijk is afgebroken en gedeeltelijk heropgebouwd en die gedeeltelijk behouden werd.

Gelet op deze combinatie van factoren valt voorliggende aanvraag mogelijks onder het toepassingsgebied van art. 4.4.13. VCRO (herbouwen op dezelfde plaats), art. 4.4.20. VCRO (recent afgebroken zonevrije woningen) en art. 4.4.21 VCRO (herstelwerken bij vernietigde of beschadigde woningen).

Hier moet dan ook artikelsgewijs nagegaan worden of aanvrager gebruik kan maken van de basisrechten voor zonevrije constructies zoals opgenomen in Afdeling 2. Basisrechten voor zonevrije constructies (art. 4.4.10. t.e.m. 4.4.22. VCRO)

Art. 4.4.21 (herstelwerken bij vernietigde of beschadigde woningen) is niet van toepassing op voorliggende aanvraag gezien deze niet valt binnen de maximale termijn van 5 jaar na het optreden van de beschadiging.

Hierbij dient ook nog opgemerkt te worden dat de geweigerde vergunning d.d. 12-07-1995 geen betrekking had op herstelwerken maar op een volledige nieuwe woning zonder rekening te houden met het bestaande volume.

Art. 4.4.20. VCRO (recent afgebroken zonevrije woningen).

Het staat vast dat de woning gedeeltelijk werd afgebroken en heropgericht. Art. 4.4.20 is echter niet van toepassing op voorliggende aanvraag omdat voorafgaand aan de afbraak geen vergunning werd afgeleverd tot ver- of herbouw.

Art. 4.4.13. VCRO (bestaande zonevrije woning herbouwen op dezelfde plaats) tenslotte is evenmin van toepassing.

Om art. 4.4.13 VCRO te kunnen toepassen moet tevens voldaan worden aan de voorwaarden van art. 4.4.10. VCRO, namelijk dat de bestaande zonevrije woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is.

“ ...

Het komt aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toe om na te gaan of de bestaande constructie voldoet aan alle voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de

basisrechten voor zonevreemde constructies, conform art. 4.4.10 en volgende VCRO. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan de basisrechten voor zonevreemde constructies slechts toepassen voor zover ze vaststelt, onder meer, dat de constructie van de aanvraag kan beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund, zoals bedoeld in art. 4.1.1,7° VCRO op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

Het 'vergund' karakter slaat hierbij niet alleen op het bestaan van een vergunning voor het gebouw, maar ook op het feit dat het gebouw is opgetrokken conform de vergunning, en dit gelet op het principieel ondeelbaar karakter van een stedenbouwkundige vergunning. Komt het vergund karakter van de zonevreemde constructie niet tot uiting in de bestreden beslissing, dan kan de Raad zijn marginaal toetsingsrecht niet uitoefenen. Het is uitgesloten dat de Raad zich op dit punt in de plaats stelt van de vergunningverlenende overheid.

Wanneer de deputatie niet ingaat op het al dan niet vergund karakter van de bestaande constructie, blijkt dat zij één van de essentiële voorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO niet heeft onderzocht..." (Raad voor Vergunningsbetwistingen, Annelies Maes, Vanden Broele, 2015, p. 270)

Inzake de toepassing van de artikelen 4.4.13. en 4.4.10 VCRO kwam de Raad van State in het arrest nr. 221.210 van 25 oktober 2012 tot de volgende beoordeling:

"...

Herbouwen impliceert dat eerst de bestaande constructie (grotendeels) wordt afgebroken. Indien dit evenwel gebeurt vooraleer een vergunning wordt aangevraagd, heeft dit onvermijdelijk tot gevolg dat de bestaande zonevreemde woning verdwijnt en derhalve niet meer aanwezig is op het ogenblik dat de regularisatievergunning wordt aangevraagd. De administratieve rechter heeft terecht geoordeeld dat wanneer de vergunningverlenende overheid heeft vastgesteld dat de aanvraag betrekking heeft op een niet meer bestaande zonevreemde woning zij geen vergunning kon verlenen op grond van de artikelen 4.4.10 en 4.4.13 VCRO, die betrekking hebben op het "herbouwen van een bestaande zonevreemde woning"..."

Gezien in het P-V d.d. 10-10-1995 werd vastgesteld dat het bouwvallige gedeelte van bestaande woning volledig is gesloopt en dat de onvergunde heropbouw ± één derde omvat van het bestaand gebouw (afm. ± 8 bij 8m), is het gebouw in zijn huidige toestand uiteraard niet hoofdzakelijk vergund zoals bepaald door art. 4.4.10. VCRO.

De zonevreemde woning is, gelet op bovenstaand arrest van de Raad van State, hier dus verdwenen en is niet meer aanwezig op het ogenblik dat de regularisatievergunning wordt aangevraagd.

Daarnaast werd bij het plaatsbezoek vastgesteld dat de constructie verkrot is (zie foto's). Ongeveer de helft van het volume van de constructie beschikt niet over een dak en bij het gedeelte dat wel beschikt over een zadeldak, vertoont dit dak gaten en is het doorgezakt. De constructie is ook overwoekerd door spontane begroeiing.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt bijgetreden in diens conclusie dat niet voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van de artikelen 4.4.13. en 4.4.10. VCRO.

De vergunning kan niet worden verleend.

..."

4.

De verwerende partij verklaart het beroep op 29 oktober 2015 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. Door een materiële vergissing werd de raadsman van de verzoekende partij evenwel niet gehoord alvorens deze beslissing te nemen.

Gelet op de wens van de verzoekende partij om te worden gehoord, wordt er op 24 november 2015 alsnog een hoorzitting georganiseerd.

Op 3 december 2015 brengt de provinciale stedenbouwkundige adviseur een aanvullend advies uit. Hij stelt:

“ ...

In een nota d.d. 23/11/2015 die door advocaat J. Vanmuysen, namens Niki Jordens-Meeuwissen, werd bijgebracht wordt gesteld dat, in geval de toepassing van artikel 4.4.10 VCRO, de bestaande vergunde en niet verkrotte toestand moet worden beschouwd op het tijdstip van de eerste vergunningsaanvraag (die werd geweigerd), zijnde 6 maart 1995.

Hiermee wordt door aanvrager geen repliek gegeven op hetgeen reeds d.d. 29-09-2015 werd gesteld in het verslag van de PSA waarin verwezen wordt naar recente jurisprudentie van de Raad van State (arrest nr. 221.210 van 25 oktober 2012)

"...Herbouwen impliceert dat eerst de bestaande constructie (grotendeels) wordt afgebroken. Indien dit evenwel gebeurt vooraleer een vergunning wordt aangevraagd, heeft dit onvermijdelijk tot gevolg dat de bestaande zonevreemde woning verdwijnt en derhalve niet meer aanwezig is op het ogenblik dat de regularisatievergunning wordt aangevraagd. De administratieve rechter heeft terecht geoordeeld dat wanneer de vergunningverlenende overheid heeft vastgesteld dat de aanvraag betrekking heeft op een niet meer bestaande zonevreemde woning zij geen vergunning kon verlenen op grond van de artikelen 4.4.10 en 4.4.13 VCRO. die betrekking hebben op het "herbouwen van een bestaande zonevreemde woning"..."

Gezien in het P-V d.d. 10-10-1995 werd vastgesteld dat het bouwvallige gedeelte van bestaande woning volledig is gesloopt en dat de onvergunde heropbouw ± één derde omvat van het bestaand gebouw (afm. ± 8 bij 8m), is het gebouw in zijn huidige toestand uiteraard niet vergund zoals bepaald door artikel 4.4.10. VCRO.

De zonevreemde woning is, gelet op bovenstaand arrest van de Raad van State, hier dus verdwenen en is niet meer aanwezig op het ogenblik dat de regularisatievergunning wordt aangevraagd.

Daarnaast werd bij het plaatsbezoek vastgesteld dat de constructie verkrot is (zie foto's). Ongeveer de helft van het volume van de constructie beschikt niet over een dak en bij het gedeelte dat wel beschikt over een zadeldak, vertoont dit dak gaten en is het doorgezakt. De constructie is ook overwoekerd door spontane begroeiing. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt bijgetreden in diens conclusie dat niet voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van de artikelen 4.4.10. en 4.4.13. VCRO.

Het staat, op basis van het twintig jaar oude P-V d.d. 10-10-1995, onomstotelijk vast dat de zonevreemde woning, voorafgaand aan de regularisatieaanvraag, verdwenen is. Mocht het al zo zijn dat er in de eerste maanden van het jaar 1995 een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructie zou bestaan hebben, hetgeen trouwens op geen enkele wijze kan worden aangetoond, dan nog kan aanvrager geen aanspraak maken op de toepassing van de artikelen 4.4.13. en 4.4.10. VCRO gezien door zijn eigen toedoen (of het toedoen van diens rechtsvoorganger) de zonevreemde woning is verdwenen voorafgaand aan de regularisatieaanvraag.

Ook uit de jurisprudentie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen blijkt dat in casu geen toepassing kan worden gemaakt van de artikelen 4.4.10. en 4.4.13. VCRO bij een niet meer bestaande zonevreemde woning, meer specifiek :

"...Uit het voorgaande volgt dat een vergunningsverlenende overheid bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevreemde woning op dezelfde plaats, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft hetzij op een bestaande zonevreemde woning, hetzij op een afgebroken woning. In het eerste geval kan de vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van de artikelen 4.4.10. en 4.4.13. VCRO en in het tweede geval kan een vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van 4.4.20.§1 VCRO

...

Uit het hierbovenstaande blijkt dat in de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag tot herbouwen op dezelfde plaats van een zonevreemde woning betrekking heeft op een niet meer bestaande zonevreemde woning. De verwerende partij kon na deze vaststelling de vergunning niet verlenen op grond van de artikelen 4.4.10. en 4.4.13. VCRO..." (RvVb, arrest nr. A/2012/0041 van 8 februari 2012)

Volledigheidshalve wordt in deze nog herhaald waarom met betrekking tot voorliggende aanvraag (woning die door brand beschadigd werd, die gedeeltelijk is afgebroken en gedeeltelijk heropgebouwd en die gedeeltelijk behouden werd) ook geen aanspraak kan gemaakt worden op andere basisrechten voor zonevreemde constructies; zijnde :

- artikel 4.4.21 (herstelwerken bij door brand vernietigde of beschadigde woningen) is niet van toepassing op voorliggende aanvraag gezien deze niet valt binnen de maximale termijn van 5 jaar na het optreden van de beschadiging (brand).
- artikel 4.4.20. VCRO (recent ingestorte of afgebroken zonevreemde woningen). Het staat vast dat de woning gedeeltelijk werd afgebroken en heropgericht. Artikel 4.4.20 is niet van toepassing op voorliggende aanvraag omdat voorafgaand aan de afbraak geen vergunning werd afgeleverd tot ver- of herbouwen, met andere woorden is de huidige toestand ook in het verleden niet vergund geweest.

Als conclusie kan worden gesteld dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar terecht in beroep kwam tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen omdat deze beslissing onwettig is.

Het eerder genomen weigeringsbesluit van de deputatie was terecht.

Een vergunningsbeslissing is juridisch niet verdedigbaar bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen indien de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de regelgeving voor zonevreemde woningen wil handhaven.

Een vernietiging van een vergunning voor deze werken is niet te herstellen omdat er geen juridische grond is, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is in die zin roekeloos.

Tevens is op te merken dat het voorgestelde project niet kan beschouwd worden als instandhouding van het bebouwd woningpatrimonium, maar in tegendeel als een poging van een bouwpromotor om een 20 jaar oude ruïne buiten de bouwzone nog te commercialiseren voor de markt.

...

5.

Op 3 december 2015 verklaart de verwerende partij het beroep gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij stelt in haar beslissing, waarin zij de adviezen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt:

“ ...

Overwegende dat volledigheidshalve in deze nog wordt herhaald waarom m.b.t. voorliggende aanvraag (woning die door brand beschadigd werd, die gedeeltelijk is afgebroken en gedeeltelijk heropgebouwd en die gedeeltelijk behouden werd) ook geen aanspraak kan gemaakt worden op andere basisrechten voor zonevreemde constructies;

Overwegende dat art. 4.4.21 (herstelwerken bij vernietigde of beschadigde woningen) niet van toepassing is op voorliggende aanvraag gezien deze niet valt binnen de maximale termijn van 5 jaar na het optreden van de beschadiging; dat hierbij ook nog dient opgemerkt te worden dat de geweigerde vergunning d.d. 12-07-1995 geen betrekking had op herstelwerken maar op een volledige nieuwe woning zonder rekening te houden met het bestaande volume;

Overwegende dat art. 4.4.20. VCRO (recent afgebroken zonevreemde woningen) niet van toepassing op voorliggende aanvraag omdat voorafgaand aan de afbraak geen vergunning werd afgeleverd tot ver- of herbouw; dat het staat vaststaat dat de woning gedeeltelijk werd afgebroken en heropgericht;

Overwegende dat het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt bijgetreden in diens conclusie dat niet voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van de artikelen 4.4.13. en 4.4.10. VCRO; dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen steunt op een niet wettig correcte toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies;

Overwegende dat het besluit van de deputatie van 29 oktober 2015 wordt ingetrokken;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning omwille van voormelde redenen niet kan worden verleend;

Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Het besluit van de deputatie van 29 oktober 2015 wordt ingetrokken.

Aan Jordens-Meeuwissen, , Willebrordusstraat 26, 3910 Neerpelt wordt de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het herbouwen van een eengezinswoning gelegen aan Kolverdijk 6, afdeling 1 sectie A perceelnummer(s) 348E te Ham .

*Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van verliest haar rechtskracht.
...*

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 MIDDELEN

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij put een enig middel uit de schending van artikel 4.4.10, §1 en 4.4.13 VCRO en voert in ondergeschikte orde ook de schending van artikel 4.4.21 VCRO aan.

Zij wijst op de bewoordingen van artikel 4.4.10, §1 VCRO waaruit blijkt dat het voldoen aan de voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. Verwijzend naar rechtsleer stelt zij dat hiermee de eerste aanvraag met hetzelfde oogmerk of voorwerp wordt bedoeld, en dat er voor de beoordeling van het hoofdzakelijk vergund en niet verkrot karakter van de vergunning gekeken moet worden naar de situatie op 6 maart 1995, de datum van de eerste aanvraag tot het verbouwen van de woning. De verwerende partij meent ten onrechte dat het tijdstip voor de beoordeling 10 oktober 1995 is, de datum waarop een PV werd opgesteld ter vaststelling van de sloop van het bouwvallige gedeelte van de woning en de onvergunde heropbouw van ongeveer één derde van de woning.

De verzoekende partij stelt dat er op het ogenblik van het indienen van de aanvraag nog niets was heropgebouwd, of dat dit minstens niet wordt aangetoond.

Zij is dan ook van mening dat de bestreden beslissing in strijd is met de letterlijke bewoordingen van artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO, en dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag terecht heeft ingewilligd in toepassing van het artikel 4.4.13 VCRO. Het volume van de nieuwbouw blijft onder de maximumgrens van 1.000 m³ en de inplanting van het aangevraagde overlapt voor driekwart de oorspronkelijke inplanting. De geringe afwijking op de inplanting werd enkel doorgevoerd om te voldoen aan de thans geldende standaardregels in verband met de inplanting ten aanzien van de as van de weg en de zijdelingse perceelgrens.

De verzoekende partij stelt in ondergeschikte orde dat er toepassing gemaakt moet worden van de in artikel 4.4.21 VCRO voorziene regelgeving betreffende herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door een vreemde oorzaak. Uit het attest van woonst in het administratief dossier blijkt immers dat de woning namelijk bewoond was in het jaar voorafgaand aan de vernieling, de

eerste aanvraag gebeurde binnen het jaar na de brand, het volume blijft beperkt tot 774 m³ en het blijft een eengezinswoning.

2.

De verwerende partij merkt op dat het middel enkel een herhaling bevat van de kritiek die de verzoekende partij gedurende de administratieve beroepsprocedure reeds formuleerde. De kritiek van de verzoekende partij werd dan ook reeds in de besluitvorming zelf betrokken, ontmoet en weerlegd. De verwerende partij herneemt dan ook de motivering van haar weigeringsbeslissing, die volgens haar zeer uitvoerig is en op correcte wijze toepassing maakt van de relevante artikelen met betrekking tot de basisrechten voor zonevreemde constructies. Zij herinnert eraan dat deze basisrechten, overeenkomstig de rechtspraak van de Raad, restrictief geïnterpreteerd moeten worden.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de bepalingen van artikel 4.4.10 VCRO gelden voor de hele afdeling 2 betreffende de basisrechten voor de zonevreemde constructies. Het feit dat er een brand in de woning heeft plaatsgevonden neemt niet weg dat het een hoofdzakelijk vergunde en niet- verkrotte woning betreft die onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.10 VCRO valt. De motivering van de eerste aanvraag van 6 maart 1995 wijst erop dat het wel degelijk ging om een herbouw van een volume dat op dat moment nog aanwezig en niet afgebroken was.

Voor het overige voegt zij niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag heeft betrekking op de herbouw van een eengezinswoning. Het wordt niet betwist dat de woning zonevreemd gelegen is in agrarisch gebied.

Op 6 oktober 1995 werd een proces-verbaal van vaststelling opgemaakt waarin wordt vastgesteld dat er zonder stedenbouwkundige vergunning bouwwerken werden uitgevoerd aan de voormelde woning. Het proces-verbaal vermeldt:

“Deze werken bestaan uit: het bouwen van een tuin-bergplaats volgens afmetingen, materialen en inplanting van een afgewezen bouwontwerp. Het bouwsel bestaat uit baksteen metselwerk met pannendak. Tegen deze tuinberging is een volière aangebouwd (2,90 x 9,70m). Tevens wordt een door brand vernielde woning heropgericht in nieuwbouw. Het bouwvallige gedeelte van bestaande woning is volledig gesloopt en de gevels worden opgetrokken van herbruikte bakstenen. De woning is tot op meterhoogte uitgevoerd; de binnen muren tot op +/- 2 meter. De heropbouw omvat +/- één derde van het bestaand gebouw (afm. +/- 8 bij 8m).

Een voorgelegd bouwontwerp voor nieuwbouw werd geweigerd dd. 18.07.1995.

...”

Het voorgelegde bouwontwerp waarvan sprake betreft een aanvraag, ingediend op 6 maart 1995 strekkende tot “het verbouwen van een woning na brand”, die inderdaad op 18 juli 1995 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ham werd geweigerd wegens de planologische onverenigbaarheid met de bestemming agrarisch gebied en het feit dat er niet voldaan werd aan het principe van heirkraft. De weigeringsbeslissing vermeldt dat er een

volledig nieuwe woning wordt opgericht, zonder rekening te houden met het bestaande bouwvolume, en dat de volledige afbraak en vervanging door nieuwbouw vanuit landbouwkundig oogpunt geenszins kan worden aangenomen.

2.

Afdeling 2 van Hoofdstuk IV “Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften” onder Titel IV van de VCRO betreft de “Basisrechten voor zonevreemde constructies”.

Artikel 4.4.10, § 1 VCRO luidt als volgt:

“§1. 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 4.4.11 VCRO luidt als volgt:

“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.”

Onderafdeling 2 van Afdeling 2 “Basisrechten voor zonevreemde constructies” wordt onderverdeeld in “Sectie 1 : Bestaande zonevreemde woningen” en “Sectie 2 : Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw”. De eerste sectie is verder onderverdeeld in verschillende subsecties.

Subsectie 2 “Herbouwen op dezelfde plaats” betreft artikel 4.4.13 VCRO en luidt als volgt:

“§ 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.”

Onderafdeling 3 “Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies” betreft artikel 4.4.20 VCRO en bepaalt:

“§ 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° 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.”

3.

Artikel 4.4.13 VCRO heeft betrekking op “bestaande” zonevreemde woningen. Uit de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.13 VCRO volgt dat een bestaande zonevreemde woning slechts op dezelfde plaats kan herbouwd worden, indien deze bestaande constructie hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, waarbij er sprake is van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt en voor zover het gevraagde de toets doorstaat van artikel 4.4.11 VCRO.

Artikel 4.4.20, §1 VCRO heeft betrekking op geheel of gedeeltelijk afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies. Deze bepaling werd in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen en handhavingsbeleid, als volgt toegelicht:

“De nieuwe onderafdeling 3 (nieuw artikel 133/11 DRO) omvat een specifieke uitzondering op de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningaanvraag vooraleer zij kunnen worden verbouwd, herbouwd, of uitgebreid.”

Uit deze toelichting blijkt dat de decreetgever met “bestaande” constructies heeft bedoeld de op het ogenblik van de betrokken vergunningsaanvraag bestaande constructies.

4.

Uit het voorgaand volgt dat een vergunningverlenende overheid bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevreemde woning op dezelfde plaats, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft hetzij op een op het ogenblik van deze vergunningsaanvraag bestaande zonevreemde woning, hetzij op een afgebroken constructie.

In het eerste geval kan de vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van de artikelen 4.4.10, 4.4.11 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, §1 VCRO.

5.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat het aangevraagde geen betrekking heeft op een “bestaande” woning, zoals bedoeld in de voormelde “Sectie 1- Bestaande zonevreemde woningen”.

De aanvraag van 6 maart 1995 had mogelijk wel betrekking op een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning, maar het wordt door de verzoekende partij niet betwist dat het voorwerp van deze aanvraag volledig werd gesloopt en werd vervangen door een nieuw gebouwde woning, zoals vastgesteld bij proces-verbaal van 6 oktober 1995.

Dit gegeven vormt een belemmering om het gevraagde te vergunnen op grond van artikel 4.4.13 VCRO.

Ook artikel 4.4.20 VCRO kan overigens geen toepassing vinden, aangezien er voorafgaand aan de afbraak geen stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw werd afgeleverd.

6.

Afdeling 2, “Basisrechten voor zonevreemde constructies”, bevat in onderafdeling 4 “Herstelwerken bij vernietiging of beschadiging”, sectie 1 “Vernietigde of beschadigde woningen” het artikel 4.4.21:

“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 herstellende 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 woonegelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.”

De verzoekende partij stelt dat er voor het beoordelen van de tweede voorwaarde, met name het tijdig indienen van de aanvraag, toepassing gemaakt moet worden van het artikel 4.4.10 VCRO en dat er aldus rekening moet worden gehouden met de eerste vergunningsaanvraag met hetzelfde oogmerk of voorwerp.

De verzoekende partij gaat hier uit van een verkeerde lezing van het artikel 4.4.10 VCRO, dat stelt dat het voldoen aan de voorwaarden van het eerste lid (het hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot karakter) wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. In het geval van toepassing van onderafdeling 4 is dit tijdstip trouwens niet de eerste vergunningsaanvraag, maar de vooravond van de afbraak, vernietiging of beschadiging. Het voldoen aan de voorwaarde van de tijdigheid van een aanvraag in toepassing van artikel 4.4.21 VCRO (binnen de vijf jaar na het optreden van de vernieling of beschadiging) dient echter beoordeeld te worden op het ogenblik van de voorliggende aanvraag.

De verwerende partij stelt terecht dat de huidige aanvraag, ruim tien jaar na de brand, niet meer binnen de maximale termijn van vijf jaar na de beschadiging valt.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
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 zitting van 5 september 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT