

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0881
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0766-A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het Departement Omgeving, afdeling Oost-Vlaanderen
	vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Martin VAN HAUTE (hierna de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 19 december 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van het herbouwen van een woning na afbraak van een oude woning op een perceel gelegen te 9880 Lotenhulle (Aalter), Vermandelstraat 32, met als kadastrale omschrijving 5^e afdeling, sectie B, nummer 1e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 oktober 2018.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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 kent een voorgeschiedenis.

2.

Op 5 juli 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van Aalter, voor een perceel gelegen aan de Vermandelstraat 32, een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. In dezelfde beslissing wordt een vergunning voor het herbouwen van een bijgebouw, geweigerd.

Op 22 november 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen opnieuw een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken en herbouwen van het vermeld bijgebouw. De beslissing luidt onder meer als volgt:

“ ...

Overwegende dat het aanbrengen van 3 dakkapellen in een woningbijgebouw niet zo evident is (het betreft een zolderruimte), ook het inbrengen van een toilet is niet evident gelet op het feit dat het woningbijgebouw maar 4.00m verwijderd is van de woning. Dit is niet zomaar het herbruiken en omvormen van een bestaand oud schuurtje tot woningbijgebouw; er ontstaat een nieuw gebouw, met een vormgeving en een uitrustingsnivo die niet langer kunnen beschouwd worden als een normaal woningbijgebouw.

...”

Op 21 februari 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijke stedenbouwkundige voor het afbreken en herbouwen van een bijgebouw. Het college sluit zich in deze beslissing aan bij het advies van de gemachtigde ambtenaar, die onder meer overwoog:

“ ...

Er is voldoende tegemoet gekomen aan de bezwaren vermeld in vorig advies. Er werden twee kapellen geschrapt en de maten van het grondplan werden iets gewijzigd om de volume-bepalingen van artikel 145 bis te respecteren. Het wc is blijkbaar een bevestiging van de bestaande toestand. Voorgestelde situatie is dan ook voor vergunning vatbaar mits het betrokken gebouw enkel en alleen als woningbijgebouw wordt gebruikt. Elk ander gebruik is uit den boze en kan niet worden aanvaard!

...”

In deze beslissing wordt de volgende voorwaarde opgelegd:

*“Het bijgebouw krijgt enkel en alleen een gebruik als residentieel bijgebouw. Elke andere functie of gebruik kan niet worden aanvaard en betekent een bouwovertreiding!
De voorgelegde plannen dienen strikt worden nageleefd.”*

Op 8 november 2010 weigert het college van burgemeester en schepenen een regularisatieaanvraag voor het wijzigen van de bestemming van woningbijgebouw naar woning. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

De huidige aanvraag beoogt enkel de schrapping van deze voorwaarde, zodat het gebouw effectief als woning kan worden gebruikt. De aanvrager heeft aanvullend opzoekingswerk

gedaan, waaruit volgens de aanvrager blijkt dat het betrokken gebouw reeds geruime tijd voor 1984 een woonfunctie had.

...

Overwegende dat de aanvrager een vermoeden van vergunning voor woongelegenheid ter hoogte van het bijgebouw probeert te bewijzen aan de hand van een verwijzing naar 3 verklaringen van personen; overwegende dat er twee bezwaarschriften werden ingediend die stellen dat er nooit een woongelegenheid aanwezig was binnen het betreffende bijgebouw; dat deze bezwaarschriften worden bijgetreden omdat de afwezigheid van vensters in de oorspronkelijke schuur, het gebrek aan elementair comfort en de eenvoudige indeling dit bevestigen;

Gelet op het stakingsbevel dat op 6 augustus 2010 werd gegeven door de Gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur, met betrekking tot het wijzigen van het aantal woongelegenheden op een perceel;

...

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

...

3.

Op 19 juli 2012 dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een bouwovertreiding en het bevestigen van de hoofdfunctie wonen voor de betrokken constructie”*.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter weigert op 12 november 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De voorliggende aanvraag beoogt een bestemmingswijziging van een woningbijgebouw. Voor dit gebouw werd op 24 februari 2005 de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van de oude schuur. In de vergunning werd de uitdrukkelijke voorwaarde opgenomen dat het gebouw geen woonfunctie kon krijgen. De aanvraag heeft dus geen betrekking op een bestaande vergunde woning.

Ook de bepalingen opgenomen in het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 kunnen niet worden ingeroepen.

...

Historiek van de stedenbouwkundige vergunningen op het perceel: Op 24 februari 2005 werd een vergunning verkregen voor het afbreken en herbouwen van een bijgebouw. Hierbij werd gewezen op het behoud van de functie als woning-bijgebouw. Het herbouwen werd ook in die zin uiteindelijk vergund. Op 8 november 2010 werd een regularisatieaanvraag voor het wijzigen van de bestemming van woningbijgebouw naar woning geweigerd.

Voor het eigendom werd een proces-verbaal opgemaakt voor het wederrechtelijk gebruik van het woningbijgebouw als woning. Inmiddels werd de woonfunctie uit het gebouw weggenomen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is gelegen in een open landschappelijk waardevol agrarisch gebied langs een landelijke weg met weinig bebouwing. In de onmiddellijke omgeving situeert zich een uitgestrekt bosgebied. Het perceel is gelegen binnen de relictzone 'Markette'.

De aanvraag beoogt een regularisatie voor een woning opgetrokken in een bijgebouw bij een zonevrije woning. Op 21 februari 2005 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de herbouw van dit bijgebouw, op voorwaarde dat het bijgebouw enkel en alleen mocht gebruikt worden als residentieel bijgebouw. De huidige aanvraag beoogt enkel de schrapping van deze voorwaarde, zodat het gebouw effectief als woning kan worden gebruikt.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij de bijkomende motiveringen van de bouwheer waaruit moet blijken dat de schuur in het verleden reeds een woonfunctie had. De bouwheer ontving nooit van de gemeente informatie betreffende een mogelijke bestemmingswijziging van de schuur naar woning.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich dan ook aan bij het ingediende bezwaarschrift de oude schuur bevond zich in een slechte staat en was geenszins geschikt voor bewoning.

De aanvraag is in strijd met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Met toepassing van artikel 4.7.16. §2 van de VCRO werd het advies ingewonnen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Hij verleende een ongunstig advies en sluit zich volledig aan bij de ruimtelijke en planologische motivering zoals opgebouwd door het college. De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 20 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 februari 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 maart 2013 beslist de verwerende partij op 28 maart 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

In onderhavig dossier bestaat er discussie omtrent de te regulariseren werken. De aanvrager is van oordeel dat het betrokken gebouw altijd al een woonfunctie heeft gehad en vraagt de herbevestiging ervan.

De gemeente, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaarindiener zijn van oordeel dat de woonfunctie wederrechtelijk werd ingevoerd bij het herbouwen van het initieel vergunde bijgebouw.

De laatst bekende stedenbouwkundige vergunning voor het betrokken gebouw betrof een stedenbouwkundige vergunning van 21 februari 2005 voor het herbouwen van de schuur,

hierbij werd door de gemeente Aalter de voorwaarde opgelegd dat het gebouw enkel kan gebruikt worden als residentieel bijgebouw. Deze voorwaarde vloeide voort uit de historie van het dossier waarbij in eerdere aanvragen de herbouwde schuur een te sterk residentieel karakter kreeg.

Tegen deze vergunning en de hieraan gekoppelde voorwaarde werd geen hoger beroep ingesteld door de aanvrager.

De feitelijke constructie heeft alle uiterlijke kenmerken van de vergunde schuur maar werd inwendig geschikt gemaakt voor een permanente bewoning door onder andere de inrichting van een keuken, badkamer en slaapvertrekken.

Appellant motiveert dat het steeds een woning was op basis van de kadastrale splitsing van 2007 en het toekennen van een huisnummer in 2008.

Een kadastrale splitsing heeft enkel een weerslag op de kadastrale beschrijving van de percelen en heeft geen enkele impact op de stedenbouwkundige toestand. Ook de toekenning van een extra huisnummer zegt niks over de stedenbouwkundige toestand of gebruik van het gebouw.

Appellant tracht op basis van kadastrale schetsen van 1850 en de beschrijving in de atlas van de buurtwegen van 1845 aan te tonen dat hier steeds sprake was van een woning. Dergelijke beschrijving kan bezwaarlijk als doorslaggevend worden beschouwd en is gebaseerd op verschillende veronderstellingen waarbij een boswachterswoning, historisch ingeplant op het huidige kadastrale perceel 65b, werd afgebroken en eventueel zou herbouwd zijn naast de woning Vermandelstraat 32, zijnde de woning op het links aanpalende perceel nr. 1d.

Voormelde toestand strookt echter niet met de overige verklaringen die aan het dossier werden toegevoegd, waaruit blijkt dat de bebouwing binnen de site bestond uit een jachtwachterswoning, nu gekend als Vermandelstraat 33, met een jachthuis, nu gekend als Vermandelstraat 32.

De foto's toegevoegd aan diverse stedenbouwkundige aanvragen en het dossier bevestigen dit gegeven.

De bebouwing binnen de site, voor de afbraak van de verschillende gebouwen, betrof een klassieke gebouwenconfiguratie met een bescheiden woning (boswachterswoning) en rechts daarachter een schuur (jachthuis). De woning was ingeplant dichtbij de voorste perceelsgrens, en bestond uit deels één bouwlaag onder zadeldak en deels één bouwlaag onder lessenaarsdak. De schuur stond haaks op de woning en bestond uit een voor de streek typerende primitieve constructie opgetrokken binnen een gabariet van één bouwlaag onder zadeldak. Dit gebouw was opgedeeld in meerdere vertrekken en toegankelijk via deur- of poortopeningen. Het gebouw had verder geen ramen en enkele verluchtingsgaten.

Dergelijk gebouw kan niet gecategoriseerd worden onder de noemer woning en was geenszins uitgerust voor een permanente bewoning. Geen enkele verklaring bevestigt de permanente bewoning van het gebouw. Het kan inderdaad gebeurd zijn dat tijdens een jachtseizoen het gebouw werd gebruikt als tijdelijke slaap- of waakplaats in functie van de jacht, evenwel staat dergelijk tijdelijk of sporadisch gebruik los van een woonfunctie of een permanente bewoning.

Uit geen van de elementen toegevoegd aan het dossier blijkt op een overtuigende wijze dat het gebouw een woning zou geweest zijn. Verder dient opgemerkt dat een verwijzing naar Vermandelstraat 32 betrekking heeft op de huidige woning Vermandelstraat 33 na de henummering in 2008.

Op basis van de voorgebrachte stukken en vorige aanvragen dient besloten dat het betrokken gebouw een eenvoudige stalling — schuur betrof, in gebruik als jachthuis en kleinschalig landbouwgebouw, geenszins zijnde een woning gelet op het ontbreken van raamopeningen en aan de woonfunctie aangepaste vertrekken. Stromend water en elektriciteit kunnen bezwaarlijk als enig criteria voor de beoordeling van de woonfunctie in overweging genomen worden. Het betrof hier een residentieel bijgebouw.

In toepassing van artikel 4.1.1. van de codex wordt de betrokken constructie als een zonevreemde constructie beschouwd.

Voorliggende aanvraag omvat de regularisatie van het herbouwen van een schuur als woning en bestaat enerzijds uit het herbouwen van de constructie en anderzijds de omvorming van de constructie tot woning.

Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de codex bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.

Art. 4.4.10. van de codex bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende : "§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.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."

Uit de aanvraag, het beroepsschrift en de vorige dossiers blijkt op een voldoende manier dat op de voorgestelde plaats reeds lang een schuur bestond. Gelet op de ouderdom van het gebouw wordt het initieel bijgebouw beschouwd als geacht vergund. Op basis van dezelfde gegevens dient eveneens besloten dat het gebouw niet verkrot was op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag en de basis vormde voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning van 21 februari 2005.

Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Volgende afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen in de codex:

Art. 4.4.17. §1.: "De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande

zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. (...)".

Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 3 van de codex bepaalt de toegestane zonevreemde functiewijzigingen.

Art. 4.4.23. van de codex bepaalt dat:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:
 - 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
 - 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;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding. "

Het gevraagde valt binnen het toepassingsgebied van de in art. 4.4.23 opgenomen afwijkingsbepaling. Het gaat hier immers om een vergund gebouw, dat verbouwd werd conform de vergunning, alleen de binneninrichting werd enigszins aangepast, wat vrijgesteld is van vergunning. Aan het gebouw moet uitwendig niets veranderd worden. Het verplaatsen van de trap en het inrichten van een badkamer kan zelfs volgens de functie die werd vergund gun 2007, nl. residentieel bijgebouw.

Art. 5 van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 en wijzigingen tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen en latere wijzigingen, geeft aan onder welke voorwaarden de gevraagde bestemmingswijziging kan vergund worden: Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, niet gebruikt of bedoeld voor de "landbouw" in de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;
- 2° in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen.

Het gebouw maakt deel uit van een gebouwengroep zoals bepaald in artikel 1 ten 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003.

Uit dit alles dient besloten dat een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het revaloriseren van dit bestaand gebouw zal de goede plaatselijke aanleg ten goede komen.

De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang, aangezien de ruimtelijke impact van het gevraagde beperkt is.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Met een aangetekende brief van 30 mei 2013 vordert de verzoekende partij de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 maart 2013. Met een arrest van 18 november 2014 met nummer A/2014/0781 vernietigt de Raad voornoemde beslissing op grond van volgende overwegingen:

“ ...

2.

Het aangevraagde betreft de regularisatie van een bijgebouw in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Onder de titel “Historiek en beschrijving project” wordt in de bestreden beslissing onder meer gesteld:

-dat op 21 februari 2005 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het herbouwen van een schuur, waarbij als voorwaarde werd opgelegd dat het gebouw enkel kan gebruikt worden als residentieel bijgebouw;
-dat deze vergunning niet werd uitgevoerd en de schuur werd herbouwd als woning en kadastraal afgesplitst van de rest van de site;
-dat volgens de titel van de aanvraag de regularisatie van een bouwovertreiding en de herbevestiging van de woonfunctie beoogt wordt;
-dat volgens de voorgebrachte plannen de regularisatie gevraagd wordt van de werken die afwijkend zijn uitgevoerd ten opzichte van de op 21 februari 2005 vergunde werken; dat deze werken volgens de beschrijvende nota bestaan uit de verplaatsing van de trap en het toilet, het afbakenen van de inkom, het inrichten van een keuken en het metselen van twee schouwpijpen i.p.v. één schouwpijp op het gelijkvloers en het metselen van een tweede dwarsmuur en het inrichten van een badkamer op de verdieping.

Uit deze gegevens blijkt, en het wordt ook niet betwist, dat het aangevraagde betrekking heeft op een zonevreemde constructie.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt verder dat de verzoekende partij de vroeger bestaande schuur heeft gesloopt en vervangen door een nieuwe constructie en dat zij deze

werken heeft uitgevoerd vóór het indienen van de betrokken aanvraag. De verzoekende partij betwist dit ook niet.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag de “regularisatie van het herbouwen van een schuur als woning” omvat en “enerzijds” bestaat “uit het herbouwen van de constructie” en “anderzijds de omvorming van de constructie als woning”. Deze overweging spoort met de vaststelling van de verwerende partij, aangehaald onder het vorig randnummer, dat de op 21 februari 2005 verleende stedenbouwkundige vergunning niet werd uitgevoerd en de schuur werd herbouwd als woning en kadastraal afgesplitst van de rest van de site.

Volgens de eigen vaststellingen en overwegingen van de verwerende partij omvat de aanvraag derhalve niet enkel een functiewijziging naar woning, maar tevens het herbouwen van de constructie.

4.

Artikel 4.4.10 en artikel 4.4.11 VCRO betreffen “het toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen” van de “Basisrechten voor zonevreemde constructies”. (Afdeling 2 onder Hoofdstuk IV van Titel IV van de VCRO).

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, uitgerepareerde 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”. Deze sectie is verder onderverdeeld in verschillende subsecties. Subsectie 2 “Herbouwen op dezelfde plaats” betreft artikel 4.4.17 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 op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt.

(...)

§ 2. 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."

5.

Artikel 4.4.17 VCRO heeft betrekking op "bestaande" zonevreemde constructies. Uit de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.17 VCRO volgt dat een bestaande zonevreemde constructie 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.

5.

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningsverlenende overheid bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevreemde constructie op dezelfde plaats, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft hetzij op een op het ogenblik van deze vergunningsaanvraag bestaande zonevreemde constructie, hetzij op een afgebroken constructie. In het eerste geval kan de vergunning worden verleend indien

is voldaan aan de voorwaarden van artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.17 VCRO en in het tweede geval kan een vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, § 1 VCRO.

6.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat het aangevraagde, voor zover het betrekking heeft op het herbouwen van het bijgebouw, geen betrekking heeft op een “bestaande” constructie, zoals bedoeld in voormelde “Sectie 2. - Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw”.

Dit gegeven vormt een belemmering om het gevraagde te vergunnen op grond van artikel 4.4.17 VCRO. De verwerende partij verwijst echter in de bestreden beslissing expliciet naar deze bepaling waaruit kan afgeleid worden dat de bestreden beslissing, in de mate dat een vergunning wordt verleend voor het herbouwen van het betrokken bijgebouw, steunt op deze bepaling.

Zoals hiervoor reeds vastgesteld kan voor een reeds afgebroken constructie slechts een vergunning verleend worden voor het herbouwen ervan indien is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, § 1 VCRO.

7.

De conclusie van de bespreking hierboven is dat de verwerende partij niet op goede gronden heeft beslist tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van het betrokken bijgebouw.

Het verlenen van een vergunning voor een functiewijziging voor het betrokken bijgebouw is slechts aan de orde voor zover vaststaat dat er een stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden voor het herbouwen ervan, hetgeen, gelet op de voorgaande bespreking, niet het geval is.

De vereisten van artikel 4.4.23 VCRO, dat betrekking heeft op zonevreemde functiewijzigingen, dienen derhalve slechts beoordeeld te worden voor zover een stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden voor het herbouwen van het betrokken bijgebouw. Niettemin moet vastgesteld worden dat er niet valt in te zien hoe de verwerende partij, bij het beoordelen van de aanvraag aan de vereisten van deze bepaling, er in de bestreden beslissing toe komt te stellen “dat het hier gaat om een vergund gebouw, dat verbouwd werd conform de vergunning, alleen de binneninrichting werd enigszins aangepast, wat vrijgesteld is van vergunning”, in het licht van haar eigen vaststellingen onder “Historiek en beschrijving project” en aangehaald onder het randnummer 2 en in het licht van haar eigen vaststellingen dat de aanvraag mede de regularisatie omvat van het herbouwen van het betrokken bijgebouw.

...

Het cassatieberoep tegen dit vernietigingsarrest van de Raad wordt door de Raad van State verworpen met een arrest van 27 oktober 2015 met nummer 232.721. Het enig middel wordt als volgt verworpen:

“...

Het middel dat ervan uitgaat dat een herbouwde zonevreemde constructie het voorwerp is van verzoekers regulariserende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en een bestaande zonevreemde constructie is in de zin van artikel 4.4.17 VCRO, mist grond. Uit de gegevens van het dossier waarop de Raad van State vermag acht te slaan, blijkt dat het

voorwerp van die aanvraag de aan de herbouwde zonevreemde constructie voorafgaande “constructie die ondertussen is afgebroken en aldus niet meer bestaat”, meer bepaald de schuur, is. Bovendien gaat het middel er aan voorbij dat de aan de herbouwde zonevreemde constructie voorafgaande “constructie die ondertussen is afgebroken en aldus niet meer bestaat” een door de decreetgever beoogde “recent afgebroken” zonevreemde constructie is waarvoor de herbouwmogelijkheden onderworpen zijn aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO.

...

4.

De aanvrager dient op 5 september 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van het herbouwen van een woning na afbraak” op een perceel gelegen te 9880 Lotenhulle (Aalter), Vermandelstraat 32.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 september 2016 tot en met 27 oktober 2016, worden drie bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 december 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

De bouwplaats is gelegen in de landelijke omgeving tussen Aalter en Lotenhulle in een omgeving die zich kenmerkt door weinig bebouwing. Onmiddellijk aansluitend op het perceel situeert zich een uitgestrekt bosgebied.

De bebouwing op de site, voor de afbraak van de verschillende gebouwen, betrof een bescheiden woning (boswachterswoning) en rechts daarachter een schuur. De woning was ingeplant dichtbij de voorste perceelsgrens en bestond deels uit één bouwlaag onder zadeldak en deels uit één bouwlaag onder lessenaarsdak. De schuur stond haaks op de woning. Het betrof een zeer primitieve constructie bestaande uit één bouwlaag onder zadeldak. Dit gebouw was opgedeeld in meerdere vertrekken en toegankelijk via deur- en poortopeningen. Het gebouw had verder geen ramen. Het betrof onder geen beding een woning en was geenszins uitgerust voor permanente bebouwing. Deze vaststelling wordt ook bevestigd in de vroegere vergunning verleend voor deze site.

Uit geen enkel element toegevoegd aan het dossier blijkt op een overtuigend wijze dat het gebouw een woning zou geweest zijn. Bepaalde verklaringen in het dossier zijn niet correct. Zo ondermeer de verklaring van een personeelslid op rust van het gemeentebestuur. De persoon heeft nooit de functie van stedenbouwkundig ambtenaar uitgeoefend. Hij werd in dit dossier enkel geraadpleegd betreffende de lozing van het afvalwater en de opvang van het hemelwater. Wel werd door mijzelf als stedenbouwkundig ambtenaar aan de site een plaatsbezoek gebracht in functie van de eerste aanvragen stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van de boswachterswoning. Er is naar de bouwheer steeds duidelijk gecommuniceerd dat de site een zonevreemde site betrof en enkel de zonevreemde afwijkingbepalingen konden worden ingeroepen. Nooit is er sprake geweest van het vermeerderen van het aantal woongelegenheden op deze locatie

Op basis van de voorgebrachte stukken en vorige aanvragen dient besloten te worden dat het betrokken gebouw een eenvoudige stalling betrof, in gebruik als jachthuis en

*kleinschalig landbouwgebouw. Het betrof zeker geen woning gelet op het ontbreken van raamopeningen en aan de woonfunctie aangepaste vertrekken.
Het openbaar onderzoek gaf aanleiding tot drie bezwaarschriften. Ook hieruit kan besloten worden dat in de schuur nooit een woonfunctie aanwezig was.
De voorliggende aanvraag doorstaat de toets aan de wettelijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet. Een aftoetsing aan de goede ruimtelijke ordening is niet aan de orde. De aanvraag is niet voor vergunning vatbaar.
...*

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 24 januari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 maart 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

In onderhavig dossier bestaat er discussie omtrent de correctheid van de plannen en het voorwerp van de aanvraag.

De voorgebrachte plannen vermelden dat een oude en niet verkrotte woning werd afgebroken en herbouwd en dat hiervoor de regularisatie wordt gevraagd.

De gemeente en de bezwaarindieners zijn van oordeel dat de woonfunctie wederrechtelijk in het gebouw werd ingevoerd bij het herbouwen van het bijgebouw in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van 21 februari 2005.

Voorliggend project beoogt volgens de voorgebrachte stukken de regularisatie van het herbouwen van een woning na afbraak van een oude woning.

In de beschrijvende nota wordt vermeld dat de af te breken woning een ogenschijnlijke slechte staat had doch voldeed aan alle vereisten qua stabiliteit.

Het is duidelijk dat de aanvrager hierbij verwijst naar de toestand voor 21 februari 2005, zijnde voorafgaand aan de afbraak van de betrokken constructie.

In zitting van 21 februari 2005 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een bijgebouw dat deel uitmaakte van de site Vermandelstraat 32, die bestond uit een woning en een bijgebouw, zijnde een boswachterswoning en een jachthuis. In de vergunningsbeslissing wordt de volgende voorwaarde opgelegd: “Het bijgebouw krijgt enkel en alleen een gebruik als residentieel bijgebouw. Elke andere functie of gebruik kan niet worden aanvaard en betekent een bouwvoertreding. De voorgebrachte plannen dient strikt worden nageleefd.”.

Tegen deze vergunning en de hieraan gekoppelde voorwaarde werd geen hoger beroep ingesteld door de aanvrager.

Afwijkend van de goedgekeurde bouwplannen werd de trap en het toilet verplaatst, een inkom afgebakend, een keuken ingericht, twee ipv één schouwpijp voorzien, een tweede dwarsmuur gemetseld en een badkamer ingericht op de verdieping.

De vandaag bestaande constructie heeft alle uiterlijke kenmerken van de vergunde schuur maar werd inwendig geschikt gemaakt voor een permanente bewoning door onder andere de inrichting van een keuken, badkamer en slaapvertrekken. De geschiktmaking van een bijgebouw voor permanente bewoning betreft een vergunningsplichtige handeling in toepassing van artikel 4.2.1 van de VCRO en is in strijd met de voorwaarde die werd opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning van 21 februari 2005. Het is bijgevolg duidelijk dat de stedenbouwkundige vergunning van 21 februari 2005 niet werd uitgevoerd en dat de huidige toestand wederrechtelijk tot stand kwam. Hiervoor wordt de regularisatie gevraagd.

De toestand vóór 21 februari 2005 is eenvoudig vast te stellen op het moment van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de betreffende constructie, namelijk bij het indienen van de stedenbouwkundige vergunning van 5 juli 2004.

In zitting van 5 juli 2004 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning (nu gekend als Vermandelstraat 33 en zijnde de woning op het links aanpalende perceel) en werd het verbouwen van de schuur geweigerd. Dit dossier bevat een uitgebreide en correcte voorstelling van de toen bestaande bebouwing.

Op de plannen en foto's van dit dossier is duidelijk te zien dat de bebouwing binnen de site bestaat uit een woning (die werd herbouwd en later kadastraal afgesplitst als Vermandelstraat 33) en een voor de streek typerend landgebouw, zijnde het voorwerp van de aanvraag. Dergelijk landgebouw was voorheen dienstig als jachthuis bij de boswachterswoning als stalling, berging, aardappelkelder en graan- en strozolder. Er kan worden aangenomen dat een beperkte en eenvoudige sanitaire uitrusting aanwezig was zoals bv een toilet.

De plannen van 5 juli 2004 vermelden "schuur" en geven een correcte en gedetailleerde voorstelling van het af te breken gebouw dat overeenkomt met de toenmalige staat van het gebouw, overeenstemmend met de bijgevoegde foto's. Het betrof een eenvoudige constructie opgetrokken binnen een gabariet van één bouwlaag onder zadeldak. In de gevelvlakken van het gebouw zijn een poort, enkele deuren, een bescheiden luik en verluchtingsgaten waarneembaar. Kenmerken van een woning zoals een schouw en voldoende raampartijen worden niet waargenomen. Appellant spreekt in het beroepsschrift over ramen met gesloten luiken, op de foto's is duidelijk te zien dat er geen luiken bestaan.

Geenszins komt dit overeen met de toestand zoals vermeld op de voorliggende plannen. Deze plannen vermelden deels een woning met voldoende ruime raamopeningen, sanitaire voorzieningen, verwarming met open haard en een volwaardige verdieping met raamopeningen.

Uit dit alles dient besloten dat de voorgebrachte plannen misleidend zijn en onder vals voorwendsel de woonfunctie als waarheid aannemen. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.

Dergelijke plannen, vertrekkend van een foutieve weergave van de bestaande toestand voor het uitvoeren van de wederrechtelijke werken en afwijkend van vorige dossiers, laten een beoordeling ten gronde niet toe.

Appellant is van mening dat het een zeer oud pand betrof dat wel degelijk was uitgerust voor permanente bewoning, evenwel rekening houdende met de ouderdom met een zeer beperkt wooncomfort. Appellant toont de bewoonbaarheid aan door middel van getuigenverklaringen en een verslag van landmeter en architect.

Deze argumentatie komt grotendeels overeen met een paralleldossier dat lopende is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zie vergunningshistoriek en interne ref. R02/33-12/B.02-832.

In eerste instantie dient opgemerkt dat het bewijs van bewoning niet wordt aangetoond aan de hand van een officieel attest zoals bijvoorbeeld een attest uit het bevolkingsregister, aankoopakte,

Het is op zijn minst merkwaardig te noemen dat de aanvrager er nu van uitgaat dat het gebouw reeds altijd een woonfunctie heeft gehad. Dergelijk standpunt staat haaks op de voorgaande aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

Zowel op de stedenbouwkundige vergunningen van 21 februari 2005, 22 november 2004 en 5 juli 2004, zoals beschreven in punt 1.5, was er steeds sprake van een schuur / bijgebouw en op 18 augustus 2010 werd een regularisatieaanvraag ingediend voor de woonfunctie. Zoals hierboven reeds beschreven is de huidige woonfunctie wederrechtelijk tot stand gekomen.

Appellant motiveert de woonfunctie op basis van de kadastrale splitsing van 2007 en het toekennen van een huisnummer in 2008.

Hierbij wordt in eerste instantie vermeld dat de huidige woonfunctie niet wordt betwist, evenwel blijkt uit voorgaande dat de woonfunctie wederrechtelijk werd ingevoerd door het bijgebouw geschikt te maken voor permanente bewoning.

Een kadastrale splitsing heeft enkel een weerslag op de kadastrale beschrijving van de percelen en heeft geen enkele impact op de stedenbouwkundige (vergunnings)toestand. Ook de toekenning van een extra huisnummer zegt niks over de stedenbouwkundige toestand of gebruik van het gebouw. Daarnaast dient opgemerkt dat volgens informatie op de kadastrale legger Vermandelstraat 32 bekend staat als vakantieverblijf, niet zijnde een permanente woning.

Om de historische woonfunctie aan te tonen wordt onder meer verwezen naar kadastrale schetsen van 1850 en de beschrijving in de atlas van de buurtwegen van 1845. Dergelijke beschrijving kan bezwaarlijk als doorslaggevend worden beschouwd en is gebaseerd op verschillende veronderstellingen waarbij een boswachterswoning, historisch ingeplant op het huidige kadastrale perceel 65b, werd afgebroken en eventueel zou herbouwd zijn naast de woning Vermandelstraat 32, zijnde de woning op het links aanpalende perceel nr. 1d.

Voormelde toestand strookt echter niet met de overige verklaringen die aan het dossier werden toegevoegd, waaruit blijkt dat de bebouwing binnen de site bestond uit een boswachterswoning, nu gekend als Vermandelstraat 33, met een jachthuis, nu gekend als Vermandelstraat 32.

De foto's toegevoegd aan diverse stedenbouwkundige aanvragen en het dossier bevestigen dit gegeven.

De bebouwing binnen de site, voor de afbraak van de verschillende gebouwen, betrof een klassieke gebouwenconfiguratie met een bescheiden woning (boswachterswoning) en rechts daarachter een schuur (jachthuis). De woning was ingeplant dichtbij de voorste perceelsgrens, en bestond uit deels één bouwlaag onder zadeldak en deels één bouwlaag onder lessenaarsdak. De schuur stond haaks op de woning en bestond uit een voor de streek typerende primitieve constructie opgetrokken binnen een gabariet van één bouwlaag onder zadeldak. Dit gebouw was opgedeeld in meerdere vertrekken en toegankelijk via deur- of poortopeningen. Het gebouw had verder geen ramen en enkele verluchtingsgaten. Dergelijk gebouw kan niet gecategoriseerd worden onder de noemer woning en was geenszins uitgerust voor een permanente bewoning, zelfs niet met een zeer beperkt

uitrustingsniveau. Geen enkele verklaring bevestigt de permanente bewoning van het gebouw. Het kan inderdaad gebeurd zijn dat tijdens een jachtseizoen het gebouw werd gebruikt als tijdelijke slaap- of waakplaats in functie van de jacht, evenwel staat dergelijk tijdelijk of sporadisch gebruik los van een woonfunctie of een permanente bewoning.

Uit geen van de elementen toegevoegd aan het dossier blijkt op een overtuigende wijze dat het gebouw een woning zou geweest zijn. Verder dient opgemerkt dat een verwijzing naar Vermandelstraat 32 betrekking heeft op de huidige woning Vermandelstraat 33 na de hernummering in 2008.

Op basis van de voorgebrachte stukken en vorige aanvragen dient besloten dat het betrokken gebouw een eenvoudige stalling – schuur betrof, in gebruik als jachthuis en kleinschalig landgebouw, geenszins zijnde een woning gelet op het ontbreken van raamopeningen en aan de woonfunctie aangepaste vertrekken. Stromend water en elektriciteit kunnen bezwaarlijk als enig criteria voor de beoordeling van de woonfunctie in overweging genomen worden. Dergelijke voorzieningen zijn ook eigen aan een gebruik als bijgebouw.

In zijn totaliteit beschouwd betreft de aanvraag de regularisatie van de sloop van een bijgebouw en het herbouwen van het bijgebouw als woning.

Dergelijke aanvraag niet in functie van enig agrarisch of para-agrarisch bedrijf is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals beschreven in punt 1.1.

In toepassing van artikel 4.1.1. ten 17° van VCRO wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als een zonevreemde constructie. Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de VCRO bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.

Art. 4.4.10. van de VCRO bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende :

"§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.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."

Aangezien de regularisatie van een zonevreemde herbouw wordt gevraagd, dient het voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.4.10. van de VCRO beoordeeld op de vooravond van de afbraak. Het toenmalige gebouw werd immers afgebroken, vooraleer het zonder vergunning werd herbouwd.

Uit de dossiers van 2004 blijkt op een voldoende manier dat op de voorgestelde plaats reeds lang een bijgebouw / schuur bestond. Gelet op de ouderdom van het gebouw wordt het bijgebouw beschouwd als vergund in toepassing van artikel 4.2.14. van de VCRO. Op basis van dezelfde gegevens dient eveneens besloten dat het gebouw niet verkrot was op de vooravond van de afbraak.

Bijgevolg valt de aanvraag onder het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies zijn onder meer volgende afwijkingsmogelijkheden opgenomen :

Art. 4.4.13. "§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."

Art. 4.4.17.: "De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt."

Los van de discussie omtrent het aanwezig zijn van de woonfunctie is in voormelde artikelen er steeds sprake van een 'bestaande' zonevreemde constructie / woning.

In onderhavig geval kan bezwaarlijk gesproken worden van een bestaande constructie op het moment van de vergunningsaanvraag aangezien de oorspronkelijke constructie werd afgebroken.

Voor een reeds afgebroken constructie kan slechts een stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor het herbouwen indien voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20. §1 van de VCRO.

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.

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."

De laatst verleende vergunning voor dit gebouw dateert van 21 februari 2005.

In zitting van 21 februari 2005 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een bijgebouw dat deel uitmaakte van de site Vermandelstraat 32, die bestond uit een woning en een bijgebouw, zijnde een boswachterswoning en een jachthuis. In de vergunningsbeslissing wordt de volgende voorwaarde opgelegd: "Het bijgebouw krijgt enkel en alleen een gebruik als residentieel bijgebouw. Elke andere functie of gebruik kan niet worden aanvaard en betekent een bouwvoertreding. De voorgebrachte plannen dient strikt worden nageleefd."

Tegen deze vergunning en de hieraan gekoppelde voorwaarde werd geen hoger beroep ingesteld door de aanvrager.

Afwijkend van de goedgekeurde bouwplannen werd de trap en het toilet verplaatst, een inkom afgebakend, een keuken ingericht, twee ipv één schouwpijp voorzien, een tweede dwarsmuur gemetseld en een badkamer ingericht op de verdieping.

De vandaag bestaande constructie heeft alle uiterlijke kenmerken van de vergunde schuur maar werd inwendig geschikt gemaakt voor een permanente bewoning door onder andere de inrichting van een keuken, badkamer en slaapvertrekken. De geschiktmaking van een bijgebouw voor permanente bewoning betreft een vergunningsplichtige handeling in toepassing van artikel 4.2.1 van de VCRO en is in strijd met de voorwaarde die werd opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning van 21 februari 2005. Het is bijgevolg duidelijk de stedenbouwkundige vergunning van 21 februari 2005 nooit werd uitgevoerd en dat de huidige toestand wederrechtelijk tot stand kwam. Hiervoor wordt de regularisatie gevraagd in toepassing van artikel 4.4.20 van de VCRO.

Huidige aanvraag wordt niet ingediend binnen de geldigheidstermijn van 5 jaar van de initiële vergunning van 21 februari 2005, zodat onomstotelijk vaststaat dat niet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20. van de VCRO is voldaan.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor een afwijkingsbepaling en een regularisatievergunning niet kan worden verleend. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen deed reeds uitspraak over een voorgaande aanvraag met identiek voorwerp op dit perceel. De Raad besloot toen dat de regularisatie van de herbouw van de schuur en de omvorming ervan naar een woning niet vergunbaar was, omdat er geen sprake was van een bestaande vergunde constructie, nu de aanvrager deze schuur zonder vergunning herbouwd had als woning. Aangezien huidige aanvraag exact hetzelfde voorwerp betreft, kan niet anders dan tot eenzelfde besluit te komen.

Ofwel wordt deze aanvraag aanzien, zoals de aanvrager ze nu kwalificeert, als een regularisatie van een herbouw van een zonevreemde woning en dient, zoals hierboven reeds werd vastgesteld, te worden geoordeeld dat er geen sprake was van een vergunde woning én sowieso niet van een bestaande woning op het moment van de vergunningsaanvraag gelet op de voorafgaande afbraak van het gebouw, zodat niet aan de voorwaarden van artikels 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.13 van de VCRO is voldaan.

Ofwel wordt de aanvraag aanzien als de regularisatie van een 'functiewijziging' van woningbijgebouw naar woning –i.e. de creatie van een nieuwe zonevreemde woongelegenheden. Hier dient opnieuw te worden vastgesteld, zoals in het vernietigingsarrest van de Raad in de hierboven vermelde zaak, dat er een herbouw plaats vond van bijgebouw naar woning, zodat de verleende vergunning van 21 februari 2005 niet

werd uitgevoerd en er opnieuw geen sprake kan zijn van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde zonevreemde constructie.

Bovendien bestaat er sowieso geen wettelijke grondslag voor de 'functiewijziging' van woningbijgebouw naar woning. Dergelijke 'omvorming' komt niet voor op de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Het principe dat er geen nieuwe zonevreemde woongelegenheden gecreëerd kan worden, geldt.

Er bestaat een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de vergunning.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

...

Na de hoorzitting van 21 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 mei 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

In onderhavig dossier bestaat er discussie omtrent de correctheid van de plannen en het voorwerp van de aanvraag.

De voorgebrachte plannen vermelden dat een oude en niet verkrotte woning werd afgebroken en herbouwd en dat hiervoor de regularisatie wordt gevraagd.

De gemeente en de bezwaarindieners zijn van oordeel dat de woonfunctie wederrechtelijk in het gebouw werd ingevoerd bij het herbouwen van het bijgebouw in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van 21 februari 2005.

Voorliggend project beoogt volgens de voorgebrachte stukken de regularisatie van het herbouwen van een woning na afbraak van een oude woning.

In de beschrijvende nota wordt vermeld dat de af te breken woning een ogenschijnlijke slechte staat had doch voldeed aan alle vereisten qua stabiliteit.

Het is duidelijk dat de aanvrager hierbij verwijst naar de toestand voor 21 februari 2005, zijnde voorafgaand aan de afbraak van de betrokken constructie.

Appellant is van mening dat het een zeer oud pand betrof dat wel degelijk was uitgerust voor permanente bewoning, evenwel rekening houdende met de ouderdom met een zeer beperkt wooncomfort. Appellant toont de bewoonbaarheid aan door middel van getuigenverklaringen en een verslag van landmeter en architect.

De stelling van de PSA dat het hier niet om een woning gaat kan niet gevolgd worden, immers indien het over een schuur zou gegaan hebben kon de vergunning van 21 februari 2005 ook niet afgeleverd worden.

Immers in de stelling van de PSA zou de functie gewijzigd zijn van een schuur naar wonen. Dat is geenszins correct, het is altijd wonen geweest sinds 1850.

Het gebouw werd steeds gebruikt als woning, dat blijkt uit de volgende feiten:

Het betreft hier het herbouwen van de voormalige residentiële woning (bouwjaar 1850) van de toenmalige eigenaar bouwheer Ugène de Nayer de Douairière getrouwd met een dochter 't Kindt de Roodenbeke en nadien door de jaren heen, door de familie 't Kindt de Roodenbeke (erfenis) verder als weekend verblijf en jachthuis aangewend werd, (zie ter bevestiging getuige verklaring Van de Reviere historicus).

Het gebouw had wel ramen maar de luiken ervan waren gesloten daar de ruiten ingeslagen waren ten gevolge van vandalisme, (zie eveneens foto afgerukte deur toilet, dakpannen verschoven door de stormwind via de kapotte ramen, enz..). Het gebouw was wel uitgerust voor permanente bewoning (zie plan met verklaring architect). Het gebouw was wel 154 jaren oud, (dus niet enkel oud maar wel zeer oud voor een woning). Het betreft een oud pand, maar is zeker niet verkrot.

Ingenieur René Pauwels heeft vrij en ongedwongen in aanwezigheid van getuigen zijn verklaringen omtrent zijn betrokkenheid aangaande het hier besproken bouwdossier afgelegd en dit bevestigd en zijn verklaring eigenhandig ondertekend.

Dat deze persoon nooit een stedenbouwkundige functie zou gehad hebben valt niet af te leiden uit zijn verklaring die het tegendeel wordt bevestigd. Er valt maar moeilijk in te zien dat de heer Pauwels die regelmatig op de werf verschijnt om de uitvoering van de door hem toegestane zaken ter plaatse te controleren, dit zomaar zou doen. Bij nazicht van de dan verleende vergunningen dient vastgesteld dat de wat later verleende gemeentelijk vergunning voor plaatsen van het afvalwater behandelingsstation voor de betwiste woning Vermandelstraat 32 eveneens behandelend is door Pauwels René. Zijn naam staat wel degelijk vermeld op deze vergunning, (Baeckelandt was dan ziek).

De verklaring is duidelijk : het gaat om twee domicilieadressen, dus twee woningen.

De bouwwerken waren toen nog volop bezig.

De woning (gebouwd in 1850) kon nooit een andere functie opnemen.

Ook de indeling van de woning is steeds onveranderd gebleven zoals de architect, voor de sloop, zelf heeft vastgesteld. Er moet worden beklemtoond wat door de architect zelf vastgesteld is, dat;

in de gesloopte woning een toilet was en een open haard, en dat de woning voorzien was van eiken balken, en besneden balken, dat er tegels aanwezig waren als bevloering; dat er pleisterwerk op de muren aanwezig was; dat er een keukeninrichting (weliswaar primair) aanwezig was; dat er een waterpomp aanwezig was (interieur de keuken); dat er een steenput aanwezig was, staand voor het water in de woning; dat er een kelder aanwezig was, eveneens bevloerd, waterdicht en toegankelijk met vaste trap; dat er een trap aanwezig was naar de bovenverdieping (slaapkamer onder dak).

De verklaring van Jozef De Bel en Verheye op 22 september 2009 stellen uitdrukkelijk dat het tweede huis steeds werd gebruikt als jachthuis en sinds 1960 regelmatig was bewoond door de eigenaar Michel Joos de ter Beerst – 't Kindt de Rodenbeke en of zijn familie

Deze verklaring werd bevestigd door Etienne Carrette op 22 september 2009. Ook de eigenaar Bruno Joos de ter Beerst heeft dat uitdrukkelijk verklaard op 23 september 2009.

Er zijn verklaringen van 7 personen die in de woning hebben gewoond.

Er is de verklaring van de gewezen inspecteur van de politie Van de Reviere Louis, die uitdrukkelijk bevestigd heeft dat het steeds om een woning ging.

Er is het verslag van de landmeter-expert Van Liefde Marc op 2 maart 2010;

“Als gevolg van de vraag tot het opzoeken van de historiek van twee woningen, gelegen langsheen de Vermandelstraat te Aalter, voorheen Lotenhulle deed ik opzoeken in het archief van het Kadaster, Provinciale Directie Gent, met volgend resultaat.

In het jaar 1850 werd de woning,(boswachterswoning), toenmalig gesitueerd op het toenmalige perceelnummer 67 afgebroken en een nieuwe boswachterswoning werd opgericht op het toenmalige perceel nummer 3A.

Deze gegevens werden teruggevonden op respectievelijk de schetsen nummers 5 en 4 van het jaar 1850 opgemaakt door de Administratie van het Kadaster.

Tevens werden in de mutatiebundel van 1850 onder de volgnummers 87 en volgende, enkele grenswijzigingen tussen percelen 1,2 en 3 genoteerd (het perceel 3 werd 3A; Het perceel 1 werd 1 A) Op het perceel 3 A werd de nieuwbouw opgericht, rechts en achter het perceel 1 A. Zie schetsnummer 4 van 1850

Schets nummer 5 van 18.50 toont ons de vereniging van 64 (hoogstwaarschijnlijk een oude bakoven) 65, (boomgaard?) 66(grond) en 67(huis) met tevens de afbraak van de twee er opstaande gebouwen. Al deze percelen werden verenigd onder het nummer 65A., dat op heden wegens grenswijzigingen muteerde naar nummer 65B.”

Er is de brief van de notaris Agneessens aan de gemeente Aalter op 10 juli 2007 waarin staat dat de eigendom bestaat uit twee woningen en dat de percelen worden gesplitst.

Er is de brief van de gemeente Aalter aan de notaris op 7 augustus 2007, die stelt , dat de splitsing mag gebeuren.

Er is de brief van de gemeente Aalter op 01 oktober 2007 waar uitdrukkelijk twee huisnummers werden toegekend.

De PSA is tegenstrijdig wanneer hij enerzijds stelt dat het om een jachthuis ging en anderzijds diende als stalling-berging.

Het is steeds een woning geweest.

De PSA schrijft ook dat zeker sanitaire voorziening aanwezig was, waarom zou dat aanwezig geweest zijn in een stal.

Ten onrechte wordt dus gesteld dat de voorgebrachte plannen misleidend zouden zijn en onder een vals voorwendsel de woonfunctie als waarheid wordt aangenomen.

Tevens onrechte wordt door de PSA gesteld dat niet wordt aangetoond dat het om een woning ging.

Stedenbouwkundig kan er geen bewijs aangehaald worden vermits de woning al bestaat sinds 1850 en op dat ogenblik geen stedenbouwkundige vergunningen bestonden.

Het feit dat de architect op de plannen van de stedenbouwkundige aanvraag de fout heeft gemaakt door te vermelden 'een schuur', kan niet aanzien worden als een bekentenis.

De feiten en verklaringen tonen duidelijk de woonfunctie aan.

Tenslotte stelt de PSA dat de woonfunctie wederrechtelijk werd ingevoerd.

Ook dat is onjuist omdat de woonfunctie altijd aanwezig is geweest en er in de vergunning van 21 februari 2005 toelating werd gegeven om te wonen, residentieel bijgebouw.

De oorspronkelijke kadastrale schetsen van 1850 kunnen wel degelijk dienen als bewijsmiddel. Deze zijn wel onafhankelijk opgemaakt rekeninghoudend met de toenmalige toestand.

Uit twee huurcontracten, waarvan er zelfs een werd geregistreerd, en die dateren van ruim 2005 (de uitvoering van de eerste stedenbouwkundige vergunning) blijkt dat er steeds sprake was van een jachthuis-woning.

Het wonen staat vast sinds 1850.

Het gevraagde valt binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen voor zonevreemde woningen.

De woning is niet verkort. Het gebouw of de constructie moeten vanuit een constructief en bouwfysisch oogpunt bekeken worden.

Het gaat niet om de staat van verkrotting louter te relateren aan visuele of esthetische indicatoren. Een gebouw of een constructie kan een verkrotte of zelfs zeer verkrotte aanblik bieden, en toch ook nog voldoen aan alle vereisten qua stabiliteit, waardoor het voor de toepassing van artikel 4.4.10 § 1 VCRO niet als verkrot zal beschouwd worden.

Scheuren in de muren, doorbuigend dak, bomen en struiken in de dakgoten of door het dak, of zelfs een wegzakkende muur zouden aldus op zich niet noodzakelijk en steeds een staat van verkrotting aantonen. In geval van twijfel of mogelijke discussie zou het er voor de aanvrager en voor het bestuur dan ook op aankomen de nodige bewijzen te leveren, bijvoorbeeld via een stabiliteitsstudie (BOUCKAERT, B., DE WAELE, T., Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw in het Vlaamse Gewest, Brugge, Vanden Broele, 2004, p. 107, met uitgebreide verwijzing naar rechtsleer).

De bestaande woning had een ogenschijnlijke slechte staat doch voldeed aan alle vereisten qua stabiliteit. Er weze trouwens opgemerkt dat er van scheuren in de muren, doorbuigend dak, bomen en struiken in de dakgoten of door het dak geen sprake was.

Ofschoon, het gebouw in principe perfect kon worden verbouwd, is de keuze van herbouw meer voor de hand liggend. Deze keuze wordt verantwoord doordat bij het bouwen van een nieuwbouwwoning (gelijktijdig afbreken en herbouwen), de woning door het traditioneel bouwen volledig kan voldoen aan de normen voor de EBP- regelgeving. Indien de woning zou gerenoveerd worden, dienen grotere maatregelen te worden genomen om te voldoen aan deze regelgeving.

De woning is hoofzakelijk vergund en bestaat.

Het gebouw is steeds dienstig geweest als woning en heeft nooit een andere functie gehad. Dit blijkt niet alleen uit meerdere getuigenissen (stukken B) en ook uit de kadastrale gegevens (plannen en teksten) (in temporis non - suspecto).

Mogen al deze formele vaststellingen, met de getuigenissen, foto's en verklaringen samen het onomstotelijk bewijs vormen om onze rechtmatige vraag ingewilligd te zien.

Dit alles is onveranderd sinds jaren en maakt het gebruik als berging of stal onmogelijk.

De gesloopte woning was voorzien van een deur met raampartijen, tegelvloer en sanitaire voorzieningen. Dit alles verantwoordt allerminst om de woning een andere functie op te nemen of te laten opnemen. De woning is steeds betrokken geweest.

De woning dateert van 1850.

De woning bestaat dus al ruim voor het inwerking treden van de stedenbouwkundige wetgeving, een vergunning kan dus niet voorgelegd worden, het gebouw wordt geacht vergund te zijn.

Tevens is de woning voorzien van eiken balken, wat allerminst typerend is voor een stal.

Art. 4.4.17. §1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. Indien de herbouwingswerken betrekking hebben op milieu vergunningsplichtige inrichtingen, gelden de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, slechts indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de bouwheer beschikt op het ogenblik van de vergunningsaanvraag over de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke milieuvergunning;

2° de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag daadwerkelijk uitgebaat.

Dit artikel spreekt enkel over een "bestaande zonevreemde constructie", zonder dit begrip echter van verdere duiding te voorzien.

Onder "bestaand" moet worden verstaan "werkelijk opgericht". (X. (ed.), Ruimtelijke ordening. Zakboekje 2014, Mechelen, Kluwer, 2013, 404)

Uit de memorie van toelichting bij onderafdeling 3 bij het aanpassings- en aanvullingsdecreet (huidig artikel 4.4.20, § 1 VCRO) blijkt dat de decreetgever met "bestaande" constructies heeft bedoeld de op het ogenblik van de betrokken vergunningsaanvraag bestaande constructies. (M.v.T., Parl. St. VI. Parl., 2008-09, Stuk 2011/1, randnr. 494; RvVb, nr. A/2012/0461, 7 november 2012 in X. (ed.), Ruimtelijke ordening. Zakboekje 2014, Mechelen, Kluwer, 2013, 404)

De Raad van State heeft ook reeds gesteld dat "bestaand" dient begrepen te worden als daadwerkelijk "opgericht" of feitelijk "aanwezig" (RvS nv Ontex, nr. 88.650, 6 juli 2000) of nog dat het gebouw de functie kan vervullen waarvoor het dient of dienstig is. (RvS Van Eccelpoel en Van Looy, nr.74.451, 24 juni 1998)

Door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd reeds gesteld dat met een bestaande constructie wordt verwezen naar constructies die, op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, nog bestaan, dit is aanwezig zijn. (RvVb, A/2013/0550, 24 september 2014; RvVb, A/2014/0503, 29 juli 2014)

In zijn arrest nr. 129/2014 van 19 september 2014 heeft het Grondwettelijk Hof onder verwijzing naar het arrest nr. 151/2001 van 28 november 2001, geoordeeld dat het gaat om "bestaande, werkelijk opgerichte gebouwen" (GwH nr. 129/2014, 19 september 2014):

De Raad is echter steeds van uitgegaan dat het om een schuur ging en de vergunning van 21 februari 2005 niet werd uitgevoerd. Dat is onjuist.

Immers, het uitgangspunt is, het betrof een woning die werd herbouwd overeenkomstig een rechtsgeldige vergunning van 21 februari 2005, naar een nieuwe woning.

De vergunning is weliswaar niet correct uitgevoerd en dient geregulariseerd te worden niets meer en minder.

Het uitgangspunt is:

- het gaat om een in de feiten werkelijk herbouwde constructie die het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige regularisatievergunning, net omdat werd afgeweken van een voorgaande stedenbouwkundige vergunning,

- kan als "bestaand" worden beschouwd,

Omdat voor het vervuld zijn van de voorwaarde "bestaand" in artikel 4.4.17., §1 VCRO moet gekeken worden naar de initieel vergunde herbouwconstructie die in de plaats komt van een constructie die ondertussen is afgebroken en aldus niet meer bestaat, maar waarbij de afgebroken constructie wel werd vervangen door een actueel bestaande constructie;

- in wezen zou anders nooit een stedenbouwkundige regularisatievergunning kunnen worden verleend op grond van artikel 4.4.17., § 1 VCRO voor een vergunningsmatig niet-correct uitgevoerde herbouwde constructie, omdat de constructie waarvan zij in de plaats komt niet meer bestaat wegens haar afbraak; dat kan niet.

Er is dus weldegelijk sprake van een bestaande gebouw, zijnde een woning.

Het gevraagde valt binnen het toepassingsgebied van de in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene afwijkingsbepalingen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Bij de herbouwingswerken werd erover gewaakt dat 'het karakter en de verschijningsvorm' behouden bleven.

Er werd een landelijke woning opgericht welke zich kenmerkt door de materiaalkeuze: voor de nieuw her op te richten woning werd een ivoor-crème gevelsteen gebruikt en storm dakpannen, idem als de bestaande, gesloopte woning; de maximum kroonlijsthoogte blijft beperkt tot 2,82 meter (is de afstand tussen vloerpas binnen en de onderkant van de kroonlijst);

Het dak is een zadeldak zoals de bestaande woning.

De ingrepen die invloed hebben op de ruimtelijke ordening zijn beperkt er wordt niets veranderd aan het uitzicht voor de onmiddellijke omgeving en de ruimtelijke context.

De ingrepen zijn esthetisch en hebben betrekking op de kwaliteit van de woning.

Het gevraagde brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang. Het betreft een sanering van het bestaande goed.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dat 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. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen met nummer A/2014/0781 van 18 november 2014, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt vooreerst dat de voorliggende aanvraag identiek is als de aanvraag van 8 november 2010 die geleid heeft tot het vernietigingsarrest van de Raad van 28 maart 2013. Zij citeert de overwegingen uit voormeld vernietigingsarrest en stelt dat in dit arrest wordt benadrukt dat het aangevraagde betrekking heeft op een zonevreemde constructie en niet op een zonevreemde woning.

In strijd met deze overwegingen houdt de bestreden beslissing voor dat er wel degelijk sprake was van een woning vóór de afbraak en dat het aangevraagde valt binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen “voor zonevreemde woningen”. Dergelijk standpunt staat volgens de verzoekende partij haaks op de voorgaande aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Zowel in de stedenbouwkundige vergunningen van 21 februari 2005, 22 november 2004 en 5 juli 2004 was er steeds sprake van een schuur/bijgebouw en op 18 augustus 2010 werd een regularisatieaanvraag ingediend voor de woonfunctie.

In de bestreden beslissing wordt met deze overwegingen van het vernietigingsarrest geen rekening gehouden waardoor zij een schending vormt van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest dat betrekking heeft op een identieke aanvraag en beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij als zorgvuldig handelende overheid steeds dient uit te gaan van de meest recente informatie en kennis omtrent de aanvraag die zij dient te beoordelen. Zoals blijkt uit de bestreden beslissing werden er voor de huidige aanvraag aan de verwerende partij heel wat nieuwe elementen en stukken aangereikt betreffende het oorspronkelijk karakter als woning van wat *in casu* werd herbouwd. Het is bijgevolg haar taak om deze elementen te onderzoeken en zo nodig haar beslissing bij te sturen op basis van de nieuw verworven informatie.

In het vernietigingsarrest van de Raad wordt gesteld dat de verwerende partij zich onterecht heeft gesteund op artikel 4.4.17 VCRO als rechtsgrond, zijnde de rechtsgrond voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie. De verzoekende partij leest in deze overwegingen echter verkeerdelijk dat de aanvraag betrekking zou hebben op een zonevreemde constructie en niet op een zonevreemde woning. Gelet op de werkelijke draagwijdte en motivering van voormeld vernietigingsarrest wordt het gezag van gewijsde door de bestreden beslissing geenszins geschonden.

De verwerende partij citeert vervolgens haar motivering uit de bestreden beslissing en stelt dat hieruit blijkt dat zij op basis van een zorgvuldig onderzoek van de nieuwe kennis en inzichten in alle redelijkheid een nieuw standpunt kon innemen ten aanzien van de aanvraag. Het vertrouwensbeginsel gaat niet zo ver dat de vergunningverlenende overheid star moet vasthouden aan eerder ingenomen standpunten indien de feiten overduidelijk tot een nieuw inzicht nopen.

3.

De verzoekende partij voegt nog toe dat het op zich klopt dat de vergunningverlenende overheid dient rekening te houden met de relevante gegevens en stukken, doch indien zij zich bij voorliggend dossier op een zorgvuldige wijze van haar taak had gekweten, zij had moeten vaststellen dat het aanvraagdossier geen elementen bevat die de autoriteit en de bewijskracht van de gekende antecedenten kunnen tegenspreken.

Zij voert aan dat de bewijskracht van de zogenaamde nieuwe stukken in het licht van de bestaande historiek uiterst twijfelachtig is. Minstens dat de verwerende partij deze eenzijdige stukken en verklaringen op weinig kritische wijze overneemt ter motivering van haar beslissing. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt tot een negatief verslag door een zorgvuldig onderzoek van alle relevante antecedenten. De motieven van dit verslag worden echter zonder enige kritische analyse van tafel geveegd in de bestreden beslissing op basis van eenzijdige stukken waarvan de bewijskracht in vraag kan worden gesteld nu ze eerder ingenomen standpunten en plannen tegenspreken.

Dat het aangevraagde ditmaal betrekking heeft op een zonevreemde woning in plaats van een zonevreemde constructie, gaat volgens de verzoekende partij nog steeds in tegen het gezag van gewijsde van voornoemd vernietigingsarrest. Het arrest overweegt immers onomwonden dat *“uit deze gegevens blijkt, en het wordt ook niet betwist, dat het aangevraagde betrekking heeft op een zonevreemde constructie.”* Volgens de verzoekende partij kan de aard en de functie van de constructie niet meer worden betwist, en al zeker niet op basis van twijfelachtige stukken met een beperkte bewijswaarde.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de bestreden beslissing in strijd met de overwegingen uit het vernietigingsarrest van de Raad van 18 november 2014 met nummer A/2014/0781, voorhoudt dat het aangevraagde valt binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen voor zonevreemde *woningen*. Uit de historiek van het dossier blijkt dat het betrokken bijgebouw onder de regeling van de zonevreemde constructies valt.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de regularisatie van het herbouwen van een woning na afbraak van een constructie. Of deze constructie al dan niet een oude woning was maakt voorwerp uit van discussie. Het wordt niet betwist dat het voorwerp van het aangevraagde in de voorliggende bestreden beslissing althans wat betreft het aspect herbouw identiek is als deze uit een voorgaande beslissing van de verwerende partij van 28 maart 2013.

3.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat zij op basis van zorgvuldig onderzoek van de nieuwe elementen en stukken die haar in voorliggende aanvraag werden aangereikt tot het besluit is gekomen om haar beslissing bij te sturen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 maart 2017 op basis van een uitgebreid gemotiveerd onderzoek dat het bijgebouw vóór de afbraak geenszins als woning diende, maar een eenvoudige stalling was. Omtrent de gegevens die de aanvrager bijbrengt stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat deze grotendeels overeen komen met de gegevens uit het vernietigd paralleldossier. Zij wijst op de uitspraak van de Raad over de voorgaande aanvraag met identiek voorwerp op het perceel en merkt op dat in voorliggende aanvraag met exact hetzelfde voorwerp tot eenzelfde besluit dient te worden gekomen.

In een vernietigingsarrest van 18 november 2014 heeft de Raad geoordeeld dat uit de gegevens van de beslissing van de verwerende partij van 28 maart 2013, meer bepaald de titel “Historiek en beschrijving project”, blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op een zonevreemde constructie. Het cassatieberoep ingesteld door de aanvrager tegen dit vernietigingsarrest van de Raad wordt door de Raad van State verworpen met een arrest van 27 oktober 2015 met nummer 232.721.

De Raad stelt vast dat er zich sinds zijn vernietigingsarrest geen gewijzigde omstandigheden hebben voorgedaan. Voormeld arrest stelt onomwonden dat uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op een zonevreemde constructie. Het wordt niet betwist dat het voorwerp van het aangevraagde identiek is als de aanvraag die geleid heeft tot dit vernietigingsarrest. Gelet hierop ziet de Raad dan ook niet in hoe er in voorliggende beslissing tot een ander besluit kan worden gekomen.

Het oordeel in de bestreden beslissing dat het aangevraagde steeds dienstig is geweest als woning, nooit een andere functie heeft gehad en bijgevolg binnen het toepassingsgebied valt van

de afwijkingsbepalingen voor zonevreemde woningen, is dan ook kennelijk onzorgvuldig en in strijd met het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 18 november 2014 met nr. A/2014/0781.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van het gewestplan Eeklo – Aalter, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, artikel 11.4.1 en art. 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichtingen en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), artikel 4.3.1 § 1 VCRO, artikel 4.4.17 § 1 VCRO, artikel 4.4.20 § 1 VCRO, artikel 4.4.23 VCRO, artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 en wijzigingen tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen en latere wijzigingen, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De bestreden beslissing verleent een regularisatievergunning voor het herbouwen van een woning na afbraak van een oude “woning” (*sic*). De verzoekende partij voert aan dat het aangevraagde niet in functie staat van een agrarisch en/of para-agrarisch bedrijf en bijgevolg principieel strijdig is met de voorschriften van het geldend gewestplan.

Op grond van kadastrale schetsen, huurcontracten en een aantal voorgelegde verklaringen gaat de bestreden beslissing ervan uit dat het gebouw altijd een woonfunctie heeft gehad. Dit standpunt staat volgens de verzoekende partij haaks op de voorgaande aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning. Bij besluit van 24 februari 2005 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken en herbouwen van een bijgebouw met de uitdrukkelijke voorwaarde dat dit gebouw enkel als residentieel bijgebouw kan aangewend worden. De verzoekende partij meent dat uit de stedenbouwkundige aanvragen bovendien blijkt dat de bebouwing binnen de site bestond uit een boswachterswoning, nu gekend als Vermandelstraat 33, met een jachthuis, nu gekend als Vermandelstraat 32. De bebouwing binnen de site, vóór de afbraak van de verschillende gebouwen, betrof een klassieke gebouwenconfiguratie met een bescheiden woning (boswachterswoning) en rechts daarachter een schuur (jachthuis). De woning was ingeplant dichtbij de voorste perceelsgrens. De schuur stond haaks op de woning en bestond uit een voor de streek typerende primitieve constructie. De verzoekende partij benadrukt dat dit bijgebouw nooit gebruikt kan zijn voor een permanente bewoning, laat staan vergund. De bestreden beslissing is dan ook gesteund op een verkeerde feitenvinding, welke niet gesteund wordt op noch rekening houdt met de stedenbouwkundige toestand van het gebouw, en in strijd met de historiek van het vergunningsdossier.

Bovendien werd de aanvrager en zijn echtgenote bij vonnis van 10 december 2013 van de correctionele rechtbank te Gent veroordeeld voor de stedenbouwkundige overtreding. Zij werden bevolen tot de uitvoering van aanpassingswerken naar de vergunde toestand. De bestreden beslissing verwijst volgens de verzoekende partij op geen enkele wijze, noch houdt zij rekening met deze herstelmaatregel bevolen door de correctionele rechter.

Verder houdt de verzoekende partij voor dat de verwerende partij door uitdrukkelijke aanhaling en verwijzing de regularisatie vergunt op basis van artikel 4.4.17, §1 VCRO. Deze bepaling heeft enkel betrekking op het herbouwen op dezelfde plaats van bestaande zonevrije constructies, niet zijnde woningbouw. De verwijzing naar en de toepassing van voormeld artikel is dan ook in strijd met het (verkeerdelijk) uitgangspunt van verwerende partij dat het bijgebouw steeds als een woning moet worden beschouwd.

Bovendien kan artikel 4.4.17 VCRO niet toegepast worden, aangezien deze betrekking heeft op *bestaande* zonevrije constructies. De verzoekende partij stelt dat de Raad in zijn vernietigingsarrest heeft geoordeeld dat de aanvraag, voor zover deze betrekking heeft op de herbouw van een bijgebouw, geen betrekking heeft op een “bestaande” constructie, en dat deze toestand op vandaag niet anders is.

Voor een reeds afgebroken constructie kan slechts een vergunning verleend worden voor het herbouwen ervan indien voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, §1 VCRO, wat niet het geval is.

De vereisten van artikel 4.4.23 VCRO, dat betrekking heeft op een zonevrije functiewijziging, dienen slechts beoordeeld te worden voor zover een stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden voor het herbouwen van het betrokken bijgebouw. Voor zover op deze bepaling beroep zou worden gedaan, dient volgens de verzoekende partij te worden gesteld dat niet voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 en wijzigingen tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen.

Tot slot benadrukt de verzoekende partij nog dat de basisrechten voor zonevrije constructies een uitzondering en afwijking vormen op de bestemmingsvoorschriften van de plannen van aanleg en dat zij dan ook beperkt dienen te worden geïnterpreteerd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de opmerking van de verzoekende partij inzake de strijdigheid met het gewestplan geheel irrelevant is. In toepassing van de basisrechten voor zonevrije constructies is het uiteraard evident dat het aangevraagde niet conform de vigerende bestemming is.

Zij verwijst verder naar haar verweer in het eerste middel waarom zij in redelijkheid kon stellen dat de betreffende herbouwde woning steeds als woning heeft dienst gedaan.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt daarnaast eenduidig dat de verwerende partij toepassing heeft gemaakt van de bepaling inzake de zonevrije basisrechten voor het herbouwen van een *woning*. De verwijzing naar artikel 4.4.17 VCRO betreft dan ook louter een materiële vergissing, nu voor het overige uit de gehele beslissing blijkt dat de vergunning wordt verleend voor de herbouw van een zonevrije woning op dezelfde plaats en dus conform artikel 4.4.13 VCRO. Dergelijke louter materiële vergissing kan redelijkerwijze geen rechtsgrond voor vernietiging uitmaken.

De voorwaarden voor de toepassing van de basisrechten voor zonevrije constructies – *in casu* de herbouw van een woning op eenzelfde plaats – zijn voorhanden: de woning is vergund als woning en heeft als zodanig dienst gedaan en was niet in verkrotte toestand op het ogenblik van de aanvraag van de vergunning.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag zijn ook de verwijzingen van de verzoekende partij naar de toepassing van de artikelen 4.4.20 en 4.4.23 VCRO irrelevant.

3.

De verzoekende partij voegt nog toe dat voor zover het effectief gaat om een materiële vergissing, de verwerende partij in gebreke blijft om de feitelijke elementen van het dossier op correcte wijze te toetsen aan de bestaande regelgeving en deze regelgeving vervolgens op correcte wijze toe te passen.

Beoordeling door de Raad

1.

Ongeacht of de vermelding van artikel 4.4.17 VCRO in de bestreden beslissing een loutere materiële vergissing vanwege de verwerende partij is, dient het aangevraagde gelet op de beoordeling in het eerste middel aan voormelde bepaling te worden getoetst.

Artikel 4.4.17 VCRO heeft betrekking op “bestaande” zonevrije constructies. Uit de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.17 VCRO volgt dat een bestaande zonevrije constructie 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 zonevrije 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 zonevrije constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningsaanvraag 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.

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenende overheid bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevrije constructie op dezelfde plaats, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft hetzij op een op het ogenblik van deze vergunningsaanvraag bestaande zonevrije constructie, hetzij op een afgebroken constructie. In het eerste geval kan de vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.17 VCRO en in het tweede geval kan een vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, § 1 VCRO.

2.

In zijn vernietigingsarrest van 18 november 2014 heeft de Raad reeds geoordeeld dat het aangevraagde geen betrekking heeft op een “bestaande” constructie zoals bedoeld in artikel 4.4.17 VCRO. Het arrest overweegt dat dit gegeven een belemmering vormt om het gevraagde te vergunnen en er bijgevolg slechts een vergunning kan verleend worden voor een reeds afgebroken constructie indien voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, §1 VCRO.

Het cassatieberoep ingesteld door de aanvrager tegen dit vernietigingsarrest van de Raad wordt door de Raad van State verworpen met een arrest van 27 oktober 2015 met nummer 232.721. De Raad van State bevestigt het standpunt van de Raad en overweegt als volgt:

“ ...

Het middel dat ervan uitgaat dat een herbouwde zonevreemde constructie het voorwerp is van verzoekers regulariserende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en een bestaande zonevreemde constructie is in de zin van artikel 4.4.17 VCRO, mist grond. Uit de gegevens van het dossier waarop de Raad van State vermag acht te slaan, blijkt dat het voorwerp van die aanvraag de aan de herbouwde zonevreemde constructie voorafgaande “constructie die ondertussen is afgebroken en aldus niet meer bestaat”, meer bepaald de schuur, is. Bovendien gaat het middel er aan voorbij dat de aan de herbouwde zonevreemde constructie voorafgaande “constructie die ondertussen is afgebroken en aldus niet meer bestaat” een door de decreetgever beoogde “recent afgebroken” zonevreemde constructie is waarvoor de herbouwmogelijkheden onderworpen zijn aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO.

...”

Uit hetgeen voorafgaat volgt dat het voorwerp van de aanvraag de aan de herbouwde zonevreemde constructie voorafgaande constructie die ondertussen is afgebroken en aldus niet meer bestaat, en meer bepaald de schuur, is. Dit gegeven betreft een legaliteitsbelemmering om het aangevraagde te vergunnen op grond van artikel 4.4.17 VCRO.

3.

In de voorliggende aanvraag oordeelt de verwerende partij in de bestreden beslissing alsnog dat er sprake is van een “bestaand” gebouw:

“ ...

De Raad is echter steeds van uitgegaan dat het om een schuur ging en de vergunning van 21 februari 2005 niet werd uitgevoerd. Dat is onjuist.

Immers, het uitgangspunt is, het betrof een woning die werd herbouwd overeenkomstig een rechtsgeldige vergunning van 21 februari 2005, naar een nieuwe woning.

De vergunning is weliswaar niet correct uitgevoerd en dient geregulariseerd te worden niets meer en minder.

Het uitgangspunt is:

- het gaat om een in de feiten werkelijk herbouwde constructie die het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige regularisatievergunning, net omdat werd afgeweken van een voorgaande stedenbouwkundige vergunning,

- kan als "bestaand" worden beschouwd,

Omdat voor het vervuld zijn van de voorwaarde "bestaand" in artikel 4.4.17., §1 VCRO moet gekeken worden naar de initieel vergunde herbouwconstructie die in de plaats komt van een constructie die ondertussen is afgebroken en aldus niet meer bestaat, maar waarbij de afgebroken constructie wel werd vervangen door een actueel bestaande constructie;

- in wezen zou anders nooit een stedenbouwkundige regularisatievergunning kunnen worden verleend op grond van artikel 4.4.17., § 1 VCRO voor een vergunningsmatig niet-correct uitgevoerde herbouwde constructie, omdat de constructie waarvan zij in de plaats komt niet meer bestaat wegens haar afbraak; dat kan niet.

Er is dus weldegelijk sprake van een bestaande gebouw, zijnde een woning.

*Het gevraagde valt binnen het toepassingsgebied van de in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene afwijkingsbepalingen.
...*

Het standpunt van de verwerende partij dat voor het vervuld zijn van de voorwaarde “bestaand” in artikel 4.4.17 VCRO moet worden gekeken “naar de initieel vergunde herbouwconstructie die in de plaats komt van een constructie die ondertussen is afgebroken en aldus niet meer bestaat, maar waarbij de afgebroken constructie wel werd vervangen door een actueel bestaande constructie”, faalt in rechte en in feite.

Zoals hoger gesteld, is het voorwerp van de aanvraag de herbouw van een reeds afgebroken en dus niet meer bestaande zonevrije constructie, zodat er een legaliteitsbelemmering voorligt om het aangevraagde te vergunnen op grond van artikel 4.4.17 VCRO.

Zoals hierboven reeds vastgesteld, kan voor een reeds afgebroken zonevrije constructie slechts een vergunning worden verleend voor het herbouwen ervan indien voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, §1 VCRO. Dit laatste wordt in de bestreden beslissing niet onderzocht.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

In toepassing van artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld.

De verzoekende partij verzoekt een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen van 700 euro. De verwerende partij heeft hieromtrent geen verweer gevoerd.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 mei 2017, waarbij aan de heer Martin VAN HAUTE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van het herbouwen van een woning na afbraak van een oude woning op een perceel gelegen te 9880 Lotenhulle (Aalter), Vermandelstraat 32, met als kadastrale omschrijving 5e afdeling, sectie B, nummer 1e.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Martin VAN HAUTE en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 april 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT