

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0003 van 9 januari 2013
in de zaak 1112/0641/A/4/0565

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Martin DENYS
kantoor houdende te 1560 Hoeilaart, de Quirinilaan 2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 mei 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 29 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest van 5 december 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een heropgebouwd houten huis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Martin DENYS die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij is eigenaar van een terrein, gelegen aan de Peerstraat te Diest. In maart 2008 startte de verzoekende partij met de afbraak van een bestaande chalet op dit terrein en het oprichten van een nieuwe houten woning.

De volgende werken en handelingen, die werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning, maken het voorwerp uit van een proces-verbaal van 21 november 2008 en een schriftelijk bevel tot onmiddellijke staking van de werken:

- het vervangen van een oude houten chalet door een nieuwe houten woning, bestaande uit een gelijkvloers en een dakverdieping;
- het aanleggen van betonklinkers rond de woning;
- het plaatsen van een metalen elektrisch te bedienen poort.

Het Agentschap Inspectie RWO bezorgde aan de verzoekende partij bij brief van 18 mei 2010 een afschrift van de herstellvordering, waarin het herstel in de oorspronkelijke staat werd gevorderd, en van het advies van de Hoge Raad voor Herstelbeleid.

2.

Op 16 september 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aarschot-Diest’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 oktober 2011 tot en met 4 november 2011, wordt een bezwaarschrift ingediend door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 30 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provincie Vlaams-Brabant, directie infrastructuur, dienst waterlopen brengt op 30 september 2011 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest verleent op 22 november 2011 een ongunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 28 november 2011 een ongunstig advies, waarbij hij zich aansluit bij de beoordeling van de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest weigert op 5 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende het plan vermeldt 'regularisatie buitenverblijf'.

Overwegende het onderwerp op het aanvraagformulier vermeldt 'regularisatie herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats'.

Overwegende dat bijlage 5 uit het dossier, zijnde een uittreksel van de kadastrale legger uit 2004, een weekendverblijf vermeld sinds 1970;

Overwegende dat een weekendverblijf niet voor permanente bewoning bestemd is, dat bijgevolg de oorspronkelijke constructie op het perceel niet als woning kon beschouwd worden;

Overwegende dat er op het perceel nooit een huisnummer werd toegekend, dat er geen personen in het bevolkingsregister werden ingeschreven;

Overwegende de vermelding in het GRS geen erkenning van een legale woning inhoudt, dat het GRS enkel een beleidsplan is;

Overwegende dat een permanente bewoning een strijdig gebruik is van een weekendverblijf;

Overwegende de eigendom kadastraal bestaat uit drie percelen, met name nr. 78a (hooiland - 35,17 are), 78b (vijver - 3,78 are) en 78c (vakantieverblijf - 1,35 are); Overwegende hogergenoemde bijlage 5, zijnde een kadastrale legger, een weekendverblijf op perceel 78c vermeldt;

Overwegende de luchtfoto 8A van 1977 twee constructies weergeeft, één op perceel 78a en één op perceel 78c;

Overwegende de bijgevoegde luchtfoto's geen uitsluitsel geven over de aard van de aanwezige constructies;

Overwegende dat er op het huidige kadasterplan twee constructies worden weergegeven op perceel 78c;

Overwegende de huidige constructie zich bevindt op perceel 78a, op een totaal andere locatie;

Overwegende dat dus het weekendverblijf waarvan sprake in de kadastrale gegevens niet de afgebroken en vervangen constructie betreft van de aanvraag;

Overwegende luchtfoto 8B meer gedetailleerd is dan 8A maar enkel de constructie van het kadasterplan weergeeft, niet de vervangen, gesloopte constructie;

Overwegende uit het dossier niet blijkt of de constructie(s) welke weergegeven is op het kadasterplan gesloopt werd(en);

Overwegende dat de bouwheer geen plannen van een vorige weekendverblijf bezit, dat het dossier dus enkel aangetoond dat er zich een constructie t.h.v. de vijver bevond en dat het hier niet dezelfde inplanting als op het kadasterplan betreft;

Overwegende dat er geen indicatie is wat de vorige constructie inhield, dat uit het dossier niet blijkt welke grootte, uitzicht, exacte inplanting en functie deze vervangen constructie had, uit welke materialen ze was opgetrokken en of ze al dan niet verkrot was;

Overwegende de definitie van herbouwen een volume-uitbreiding uitsluit; dat het hier dus een nieuwbouw betreft;

Overwegend dat volgens het statistisch formulier model I de oppervlakte en het volume van de vervangen constructie wel gekend is, dat ze zou vergroot zijn van 246,40 m³ naar 392,70 m³ waardoor ze de in de VCRO gehanteerde oppervlakte van 300 m³ voor weekendverblijven ruim overschrijdt;

Overwegende dat volgens het bouwplan het in hout opgetrokken gebouw bestaat uit twee bouwlagen, dat het gelijkvloers ongeveer 12 m op 8 m bedraagt, dat het gebouw voorzien is van vijf slaapkamers, twee bergingen, twee balkons en verder een hal, wc, badkamer, keuken, zithoek en eethoek;

Overwegende de nokhoogte 6,21 m en de kroonlijsthoogte 3,82 m bedraagt;

Overwegende er geen gegevens verstrekt worden over eventuele isolatie waardoor er niet kan geoordeeld worden over isolatiewaarden;

Overwegende de foto's weinig verduidelijken door hun geringe relevantie, het onvoldoende weergegeven van het bouwwerk, zijn directe omgeving en de vijver en het ontbreken van opnames van op de eigendom;

Overwegende de plannen geen verhardingen op het domein weergeven, waardoor niet kan uitgemaakt worden dat, zoals wordt aangehaald, het enkel over de strikt noodzakelijke toegangen gaat;

Overwegende deze strikt noodzakelijke toegangen, om niet vergunningsplichtig te zijn, zich op 5 m van de waterloop dienen te bevinden en dit, gezien de inplanting van de poort, weinig waarschijnlijk is;

Overwegende o.a. hierdoor niet kan bepaald worden of aan de provinciale hemelwaterverordening wordt voldaan;

Overwegende dat het hemelwater van het dak naar de vijver wordt geleid; Overwegende er voor deze vijver ook nooit een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd;

Overwegende het afvalwater via een niet nader omschreven waterzuivering biobed kokos in een waterloop van 2^{de} categorie (de Kleine Beek) wordt geloosd; Overwegende de toegangspoort vernieuwd werd en de draadafsluiting zich niet op een bestaande, gevormde huiskavel bevindt waardoor deze dus vergunningsplichtig zijn; Overwegende geen van beide zich op voldoende afstand van hogergenoemde waterloop bevinden;

Overwegende de slechte ontsluiting van de percelen;

Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht van het waardevol gebied overschreden wordt;

Overwegende het bestendigen van zonevreemde constructies in dergelijke gebieden dient vermeden te worden; dat er dient gestreefd te worden naar een afbouw van schadelijke impact op het aangetast gebied; dat dit nieuwe gebouw en zijn volume-uitbreiding een verzwaring in de hand werkt;

Overwegende dat de basisrechten voor zonevreemde constructies enkel van toepassing zijn op aanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies;

Overwegende echter de bestaande constructie werd gesloopt vooraleer de stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend; dat er dus geen sprake is van werken aan

een bestaand en hoofdzakelijk vergund gebouw, dat ook art. 4.4.20. niet van toepassing is;

Overwegende dat daarom niet voldaan wordt aan art. 4.4.10.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat er door de aanvraag elementen ontstaan die de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang brengen; dat de werken zich niet integreren in de omgeving; dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2012 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 29 maart 2012 beslist de verwerende partij op 29 maart 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

In afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevrije constructies bepaald (artikelen 4.4.10. tot en met 4.4.22.). Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10., eerste lid, van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde(1) en niet verkrotte(2) zonevrije constructies(3). Het tweede lid van dit artikel stelt echter dat de voorwaarden vermeld in het eerste lid worden beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, op de vooravond van de afbraak, vernietiging of de beschadiging. De constructie werd reeds afgebroken, op het moment van de aanvraag is ze onbestaande. De aanvraag voldoet dus niet aan de algemene toepassingsvoorwaarden voor het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van zonevrije constructies en komt niet in aanmerking voor vergunning.

Artikel 4.4.20. stelt de voorwaarden voor het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van recent afgebroken zonevrije woningen of andere constructies:

1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of 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.

Voorafgaand aan de afbraak van de constructie werd in dit geval geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd of aangevraagd. Integendeel werd er tijdens de constructiewerken van de nieuwe chalet een PV opgesteld en een schriftelijk bevel tot onmiddellijke staking der werken toegestuurd.

d) Betreffende de metalen toegangspoort kan gesteld worden dat ze in principe vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunning. Hiervoor moet ze echter aan een aantal voorwaarden voldoen. Zo moet de poort zich op minimaal 5m van de waterloop bevinden, hetgeen hier weinig waarschijnlijk is. Verder moet ze opgericht worden binnen een straal van 30m van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning. De

herbouwde chalet komt niet in aanmerking voor vergunning, het is dus niet opportuun de poort wel te vergunnen.

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

- *de houten chalet werd reeds afgebroken vóór het moment van de stedenbouwkundige aanvraag, de aanvraag voldoet niet aan de algemene toepassingsvoorwaarden voor het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van zonevreemde constructies (artikel 4.4.10., Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);*
- *de aanvraag valt niet onder de voorwaarden voor het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van recent afgebroken zonevreemde constructies (artikel 4.4.20., Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 4 april 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 3 mei 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.4.10 VCRO, 4.4.20 VCRO juncto 4.2.24 VCRO, artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM, de materiële motiveringsplicht en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

In casu argumenteert de Deputatie dat de regularisatievergunning niet kan worden afgeleverd omdat in strijd met artikel 4.4.20 VCRO, niet voorafgaandelijk aan de afbraak van de chalet, een stedenbouwkundige vergunning tot herbouwen werd afgeleverd.

Door deze redenering miskent de Deputatie alleszins de essentie van artikel 4.2.24 VCRO dat voorziet dat een regularisatievergunning wordt afgeleverd na het verrichten

van vergunningsplichtige handelingen. Een regularisatievergunning kan zowel worden afgeleverd voor zonevreemde als voor zone-eigen constructies.

Als dusdanig zou het volgens de Deputatie voor zonevreemde woningen die voorafgaandelijk aan het heropbouwen logischerwijze werden afgebroken – doch waarvan het vergunningskarakter ontegensprekelijk vaststaat op grond van het vermoeden van vergunning en dus de basisrechten gegarandeerd zijn – niet meer mogelijk zijn een regularisatievergunning af te leveren. Het is duidelijk dat een dergelijke redenering totaal in strijd is met artikel 4.2.24 VCRO omdat dit zou betekenen dat dergelijke woningen niet meer voor regularisatie in aanmerking zouden komen. Nochtans werd in casu duidelijk aangetoond dat de basisconstructie vergund is, zodat de heropgebouwde constructie zondermeer en zonder enige uitzondering in aanmerking dient te worden genomen voor regularisatie. Anders oordelen – met name in de zin zoals de Deputatie de zaak heeft beoordeeld - zou een schending inhouden van het gelijkheidsbeginsel evenals van artikel 1 van het eerste aanvullend Protocol bij het EVRM. Mogelijk dient alsnog de volgende prejudiciële vraag te worden gesteld aan het Grondwettelijk Hof:

“Schenden de artikelen 4.4.20 juncto 4.2.24 VCRO de artikelen 10 en 11 van de Grondwet evenals artikel 1 van het eerste aanvullend Protocol bij het EVRM doordat een regularisatievergunning (die ipso facto een beoordeling na de feiten impliceert) niet meer zou kunnen worden afgeleverd wanneer deze betrekking heeft op een zonevreemde vergunde constructie met erkende basisrechten die werd afgebroken en opnieuw werd herbouwd, terwijl een regularisatievergunning in dezelfde situatie (dus na afbraak en heropbouw) wel nog kan worden afgeleverd voor een constructie dat zone-eigen is.”

Doordat de besteden beslissing én geen in rechte en in feite toelaatbare motieven aanbrengt waaruit zou moeten blijken dat afgeroken en heropgebouwde constructies niet voor regularisatie in aanmerking komen, én deze motieven verder ook niet in de beslissing zelf tot uitdrukking worden gebracht, schendt deze zowel het materieel motiveringsbeginsel als de artikelen 2 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

...

De verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

Zoals hierboven gesteld bij de weerlegging van het tweede en derde middel, heeft verwerende partij in de bestreden beslissing terecht, overeenkomstig art. 4.4.10, §1, eerste lid VCRO, geoordeeld dat de voorliggende aanvraag niet voldoet aan de algemene toepassingsvoorwaarden voor het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van zonevreemde constructies (zijnde de basisrechten voor zonevreemde constructies) en dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt.

De oorspronkelijke zonevreemde constructie was op het moment van de vergunningsaanvraag immers reeds sinds enige tijd afgebroken, en er was zelfs op diezelfde plaats reeds een andere constructie opgetrokken.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht gesteld dat op het moment van de vergunningsaanvraag er geen hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructie (meer) aanwezig was, reden waarom de kwestieuze

vergunningsaanvraag niet binnen het toepassingsgebied valt van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de aanvraag niet kan worden vergund.

Hierbij heeft verwerende partij geenszins de essentie van artikel 4.2.24 VCRO m.b.t. de mogelijkheid tot regulariseren miskend.

Van enige schending van de artikelen 4.4.10, 4.4.20 en 4.2.24 VCRO kan er in casu dan ook geen sprake zijn.

Evenmin schendt de bestreden beslissing overigens het materiële en / of formele motiveringsbeginsel, artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM, en / of het gelijkheidsbeginsel. Deze onderdelen van het middel kunnen trouwens hoe dan ook niet worden weerhouden, vermits verzoekende partij in zijn verzoekschrift helemaal niet uiteenzet op welke manier er dan sprake zou zijn van deze beweerde schendingen. Verzoekende partij werkt deze beweerde schendingen niet uit in zijn verzoekschrift, hoewel artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO nochtans uitdrukkelijk bepaalt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift niet alleen dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, maar ook op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt. De beweerde schending van het materiële en / of formele motiveringsbeginsel, van artikel 1 van het eerste aanvullend protocol bij het EVRM, en / of van het gelijkheidsbeginsel kan dan ook niet worden aangenomen.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Beroeper biedt aan te bewijzen dat hij het huis ononderbroken heeft bewoond en dat de constructie slechts werd afgebroken op het ogenblik dat met het herbouwen een aanvang was genomen.

Het is dus onjuist te beweren dat het gebouw reeds lang was afgebroken. De Deputatie verliest uit het oog dat het in casu gaat om een regularisatieaanvraag voor de heropbouw van een erkende zonevreemde woning.

Het begrip regularisatie houdt in dat de woning niet noodzakelijk moest bestaan op het ogenblik van de bouwaanvraag.

De bouwaanvraag is uitdrukkelijk gesteund op artikel 4.2.24 VCRO. Deze laat toe een aanvraag in te dienen na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen. Beroeper heeft het recht zich op deze bepaling te beroepen omdat de woning in ieder geval vergund was of geacht werd vergund te zijn; niet verkrót was en bovendien slechts recent werd afgebroken, namelijk op het ogenblik van het herbouwen.

Deze mogelijkheid wordt ook bevestigd door de rechtsleer (Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, deel 1, Brugge, 2010, 848).

...

Dit is niet de draagwijdte van het middel dat ertoe strekt uit te leggen dat de materiële voorwaarden voor het herbouwen vervuld zijn, te weten,

- *Aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal (art. 4.4.13 §1 VCRO).*
- *Maximale volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³.*
- *Ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte wordt overlapt (art. 4.4.13 § 2)*
- *De mogelijkheden gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden.*
- *...*

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing werd de aanvraag van de verzoekende partij tot regularisatie van het herbouwen van een zonevreemde constructie beoordeeld.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij de vroeger bestaande chalet heeft gesloopt en vervangen door een nieuwe chalet en dat zij deze werken heeft uitgevoerd vóór het indienen van de betrokken aanvraag. De verzoekende partij betwist dit ook niet.

2.

Afdeling 2 van Hoofdstuk IV “Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften” onder Titel IV van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening betreft de “Basisrechten voor zonevreemde constructies”.

Onderafdeling 2 betreft de bepalingen die betrekking hebben op “Bestaande zonevreemde constructies” (artikel 4.4.12 tot 4.4.19). Onderafdeling 3 heeft betrekking op “Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies” (artikel 4.4.20).

De bepalingen met betrekking tot de “bestaande” zonevreemde constructies worden onderverdeeld in “Sectie 1: Bestaande zonevreemde woningen” en “Sectie 2: Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw”. Deze secties zijn verder onderverdeeld in verschillende subsecties, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de mogelijkheden tot verbouwen, herbouwen en uitbreiden.

Zowel uit de titel van onderafdeling 2 “Bestaande zonevreemde constructies”, als uit elk artikel onder deze onderafdeling blijkt dat de bepalingen betrekking hebben op het kunnen verkrijgen van een vergunning voor nog bestaande zonevreemde constructies.

Onderafdeling 3 “Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies” betreft daarentegen geheel of gedeeltelijk afgebroken zonevreemde constructies. De bepaling onder deze onderafdeling 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 (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 159, nr. 494):

“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.

3.

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevreemde constructie, 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 zijn de bepalingen van onderafdeling 2 “Bestaande zonevreemde constructies” van toepassing en in het andere geval is artikel 4.4.20 VCRO van toepassing.

Artikel 4.4.20 VCRO heeft betrekking op constructies die zijn afgebroken vóór de betrokken vergunningsaanvraag en vormt derhalve een uitzondering op de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningsaanvraag, zoals ook blijkt uit de hierboven aangehaalde toelichting.

4.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder meer dat de vergunning niet kan verleend worden, omdat de constructie reeds werd afgebroken, op het ogenblik van de aanvraag onbestaande is en de aanvraag derhalve niet voldoet aan de “algemene toepassingsvoorwaarden voor het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van zonevreemde constructies”. Verder overweegt de verwerende partij dat het aangevraagde evenmin kan vergund worden op grond van artikel 4.4.20 VCRO omdat er voorafgaand aan de afbraak van de constructie geen stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

Zoals hierboven reeds is vastgesteld betwist de verzoekende partij niet dat het voorwerp van de aanvraag een reeds afgebroken zonevreemde constructie is. Evenmin betwist de verzoekende partij dat niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO.

De vaststelling van de verwerende partij dat de aanvraag voor een reeds afgebroken zonevreemde constructie niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO volstaat als motief om de vergunningsaanvraag te weigeren. Het is in dit geval overbodig te onderzoeken of de aanvraag voldoet aan de artikelen 4.4.10 en 4.4.11 VCRO, zijnde de bepalingen onder Onderafdeling 1 “Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen” van de “Basisrechten voor zonevreemde constructies”.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij terecht tot de conclusie kon komen de vergunningsaanvraag te weigeren op grond van de overwegingen dat het aangevraagde betrekking heeft op een reeds afgebroken zonevreemde constructie en dat niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO.

De argumentatie van de verzoekende partij dat de reeds afgebroken constructie een vergunde of vergund geachte constructie betreft en recent voor het herbouwen is afgebroken, is niet relevant. Het doet immers geen afbreuk aan de vaststelling dat het gevraagde het herbouwen betreft van een op het ogenblik van de aanvraag niet meer bestaande zonevreemde constructie, noch aan de vaststelling dat het gevraagde niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO.

5.

Artikel 4.2.24 VCRO kan niet tot een andere dan de hierboven vermelde conclusie leiden.

Artikel 4.2.24 VCRO bepaalt:

“§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

§2. Een aanvraag tot regularisatie bevat een afschrift van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht.

§3. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet.

De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.

§4. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 4.2.19 en 4.2.20, worden verbonden. Onverminderd de gebruikelijke verplichtingen tot de organisatie van een openbaar onderzoek over een vergunningsaanvraag, geldt dat alleszins een openbaar onderzoek moet worden ingericht indien het voorwerp van de regularisatieaanvraag gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Uit deze bepaling volgt onder meer dat een regularisatievergunning een vergunning is voor vergunningsplichtige handelingen die reeds zijn aangevat of voltooid op het ogenblik van de vergunningsaanvraag.

De verzoekende partij lijkt aan te nemen dat uit deze bepaling volgt dat zij een regularisatievergunning kon bekomen voor het aangevraagde. Uit artikel 4.2.24 VCRO kan dit echter niet worden afgeleid. Artikel 4.2.24 VCRO vormt geen afzonderlijke vergunningsgrond. Of het aangevraagde in aanmerking komt voor een regularisatievergunning dient beoordeeld te worden op grond van het voorwerp van het gevraagde. Het voorwerp van de aanvraag van de verzoekende partij betreft het herbouwen van een niet meer bestaande zonevreemde woning en dient beoordeeld te worden op grond van de voormelde “Afdeling 2 Basisrechten voor zonevreemde constructies”.

6.

De verzoekende partij suggereert om de volgende prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof:

“Schenden de artikelen 4.4.20 juncto 4.2.24 VCRO de artikelen 10 en 11 van de Grondwet evenals artikel 1 van het eerste aanvullend Protocol bij het EVRM doordat een regularisatievergunning (die ipso facto een beoordeling na de feiten impliceert) niet meer zou kunnen worden afgeleverd wanneer deze betrekking heeft op een zonevreemde vergunde constructie met erkende basisrechten die werd afgebroken en opnieuw werd herbouwd, terwijl een regularisatievergunning in dezelfde situatie (dus na afbraak en heropbouw) wel nog kan worden afgeleverd voor een constructie dat zone-eigen is.”

Anders dan de verzoekende partij voorstelt in de gesuggereerde vraag blijkt uit artikel 4.4.20 VCRO dat een regularisatievergunning kan bekomen worden voor het herbouwen van een reeds afgebroken zonevreemde constructie, doch enkel in zoverre is voldaan aan de voorwaarden van deze bepaling. Artikel 4.4.420 VCRO vormt immers, zoals hierboven reeds vastgesteld, een uitzondering op de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. De verzoekende partij bekritiseert in de door haar gesuggereerde vraag in wezen de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningsaanvraag tot het herbouwen ervan. Ze hekelt immers het feit dat geen vergunning meer kan bekomen worden voor een reeds herbouwde zonevreemde constructie, terwijl deze vergunning wel nog zou kunnen bekomen worden voor een zone-eigen constructie. Dit onderscheid vloeit voort uit de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningsaanvraag, behalve, zoals reeds aangegeven, indien voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO.

Het Grondwettelijk Hof overwoog in het arrest nr. 151/2001 van 28 november 2001 wat volgt:

“Door de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, en de latere wijzigingen, werd een ruimtelijke ordening ingevoerd waarbij de bestemming van de gronden werd vastgelegd door plannen van aanleg die bepalend zijn bij het uitreiken van de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen. Een aanvraag die niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften is in beginsel niet vergunbaar.

B.2.2. Ten gevolge van de goedkeuring van de plannen van aanleg werden een aantal bestaande gebouwen die dateren van vóór de gewestplanning, onverenigbaar met de bestemming van het gebied waarin ze gelegen waren. Om de eigenaars de mogelijkheid te bieden hun gebouw – opgericht met inachtneming van de van kracht zijnde regels - te behouden en aan te passen aan de gewijzigde noden en om de ontwaarding van de eigendommen ten gevolge van verkrotting tegen te gaan, werd in opeenvolgende wettelijke regelingen in de mogelijkheid voorzien om aan die “zonevreemde” gebouwen verbouwings- of uitbreidingswerken door te voeren. Het ging daarbij steeds om een uitzonderingsregeling voor bestaande gebouwen, die aan welomschreven voorwaarden was gebonden.

B.3.1. Artikel 43, § 2, zesde lid, a), van het decreet van 22 oktober 1996 stelt als voorwaarden waaraan moet zijn voldaan om de gemachtigde ambtenaar toe te staan af te wijken van de verordenende voorschriften van een ontwerp-gewestplan, dat de aanvraag betrekking moet hebben op het verbouwen van een bestaand en vergund gebouw binnen het bestaande bouwvolume en geen betrekking mag hebben op het volledig herbouwen.

B.3.2. Zowel uit de letterlijke tekst van die bepaling als uit de wordingsgeschiedenis ervan blijkt ondubbelzinnig dat die enkel betrekking heeft op bestaande, werkelijk opgerichte gebouwen. Met de uitvaardiging van de in het geding zijnde regeling door het decreet van 13 juli 1994 heeft de decreetgever overigens de afwijkingsmogelijkheden voor zonevreemde gebouwen willen verstrengen. De voorwaarde dat het moet gaan om “bestaande” gebouwen vormt derhalve de essentie van de in het geding zijnde bepaling en vindt haar verantwoording in de doelstellingen uiteengezet onder B.2.

B.4. Het uitreiken van een bouwvergunning voor een nog op te richten gebouw wordt beheerst door de algemene regeling vervat in artikel 42 van het in het geding zijnde decreet. Het uitgangspunt van die regeling is dat de vergunning in beginsel enkel kan

worden verleend indien zij niet strijdig is met de planologische bestemming van het gebied.

B.5. Het verschil in behandeling tussen, enerzijds, de vergunningaanvrager die een afwijking vraagt voor een bestaand vergund gebouw, en, anderzijds, degene die een bouwvergunning vraagt voor een nog op te richten gebouw, volgt uit twee wettelijke bepalingen, die op rechtmatige wijze een verschillende finaliteit hebben. Het in het geding zijnde verschil in behandeling is derhalve niet discriminerend.”

Uit deze overwegingen blijkt dat het Grondwettelijk Hof de vergunningsregeling voor zonevreemde gebouwen beschouwt als aan afwijkingsregeling van het beginsel dat een aanvraag die niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften niet vergunbaar is. De voorwaarde in die afwijkingsregeling dat het moet gaan om “bestaande” gebouwen wordt als verantwoord beoordeeld in het licht van de doelstellingen ervan.

In de vigerende afwijkingsregeling voor zonevreemde constructies is de voorwaarde dat het moet gaan om “bestaande” constructies overigens niet meer absoluut, gezien de uitzonderingsbepaling op die voorwaarde in artikel 4.4.20 VCRO.

Daar waar gegeven de aangehaalde beoordeling door het Grondwettelijk Hof het door de verzoekende partij bedoelde onderscheid tussen een vergunningsaanvraag voor de regularisatie van herbouwde zonevreemde en herbouwde zone-eigen constructie, klaarblijkelijk niet kan beschouwd worden als een discriminerend onderscheid, is dit des te meer het geval nu de regelgever de voorwaarde dat het moet gaan om “bestaande” constructies heeft voorzien van een uitzonderingsregeling.

Er moet derhalve niet worden ingegaan op de door de verzoekende partij gesuggereerde prejudiciële vraag.

7.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.14 § 2 VCRO, de materiële motiveringsplicht, en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

In casu werd het vermoeden van vergunning door de Deputatie totaal miskend. Op basis van de bepaling 4.2.14 § 2 VCRO wordt de vergunningstoestand als volgt bepaald:

...

Als dusdanig kan het vermoeden van vergunning enkel door 2 welbepaalde elementen worden weerlegd, namelijk door een PV of een niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken van de constructie. In casu is er noch een PV, noch een niet anoniem bezwaarschrift voorhanden hetwelk het vermoeden van vergunning van het oorspronkelijk houten huis zou weerleggen.

Dat het oorspronkelijk houten huis werd opgericht in de periode tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan kan met vaststaande zekerheid worden aangetoond door:

1. De kadastrale legger

Volgens de kadastrale legger werd vanaf 1970 het kadastraal inkomen bepaald op basis van een vakantiehuis. Hieruit mag worden afgeleid dat het oorspronkelijke houten huis werd opgericht eind van de jaren zestig. (zie kopie kadastrale legger in bijlage 5 van de nota van landmeter-planoloog ██████ dd 15 maart 2011);

2. Luchtfoto NGI

Op 19/10/1977, dus vóór het van kracht worden van het gewestplan op 07/11/1978, wordt door het Nationaal Geografisch Instituut een luchtopname van het gebied uitgevoerd. Hierop is duidelijk dat zich op het eigendom in kwestie en op een aantal percelen in de omgeving vijvers met huizen bevinden. (zie luchtfoto in bijlage 8 A van de nota van landmeter-planoloog ██████ dd 15 maart 2011);

Op basis van de kadastrale legger en aan de hand van de luchtfoto van het NGI blijkt dat het oorspronkelijke houten huis werd opgericht tussen 22/04/1962 en 7/11/1978 (goedkeuring gewestplan).

Binnen de vijf jaar werd geen PV of bezwaarschrift opgesteld zodat de Deputatie geenszins het vermoeden van vergunning mocht miskennen. Overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.2.14 §2 VCRO dient het oorspronkelijke houten huis immers als vergund te worden beschouwd. Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied is overeenkomstig de VCRO geen ruimtelijk kwetsbaar gebied meer.

Het vermoeden van vergunning van het oorspronkelijke houten huis, behelst de basis voor de regulariseerbaarheid van het heropgebouwde huis. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft de mogelijkheid een bestaande zonevreemde woning te verbouwen (art. 4.4.12,) te herbouwen op dezelfde plaats (art. 4.4.13) en zelfs te herbouwen op een gewijzigde plaats (art. 4.4.14) of uit te breiden (art. 4.4.15)

Aan de hand van een projectie van het inplantingsplan van het nieuwe huis op de luchtfoto van het Nationaal Geografisch Instituut uit 1977 blijkt dat het huis werd opgericht op dezelfde plaats dan het gesloopte huis opgericht vóór 1977. Het gebouw werd enkel met een kwart gedraaid. (zie luchtfoto 8 A en projectie inplantingsplan op luchtfoto in bijlage 8 B van de nota van landmeter-planoloog ██████ dd 15 maart 2011).

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Zo is het, in tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, geenszins zo dat verwerende partij in de bestreden beslissing het vermoeden van vergunning, zoals dat in art. 4.2.14, §2 VCRO verankerd ligt, zou hebben miskend.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing daarentegen enkel vastgesteld dat, overeenkomstig artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO, de basisrechten voor zonevreemde

constructies niet van toepassing zijn op onderhavig geval, vermits er in casu geen sprake was van een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructie op het moment van de vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Zo was de oorspronkelijke zonevreemde constructie op het moment van de vergunningsaanvraag immers reeds sinds enige tijd afgebroken, en was er zelfs op diezelfde plaats reeds een andere constructie opgetrokken.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht gesteld dat op het moment van de vergunningsaanvraag er geen hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructie (meer) aanwezig was.

Hierbij heeft verwerende partij het vermoeden van vergunning dan ook geenszins geschonden.

Van enige schending van art. 4.2.14, §2 VCRO kan er in casu geen sprake zijn.

Evenmin kan er in casu overigens sprake zijn van enige schending van het motiverings-, zorgvuldigheids- en / of rechtszekerheidsbeginsel. Deze onderdelen van het middel kunnen trouwens hoe dan ook niet worden weerhouden, vermits verzoekende partij in zijn verzoekschrift helemaal niet uiteenzet op welke manier er dan sprake zou zijn van deze beweerde schending. Verzoekende partij werkt deze beweerde schending niet uit in zijn verzoekschrift, hoewel artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO nochtans uitdrukkelijk bepaalt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift niet alleen dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, maar ook op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt. De beweerde schending van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en / of het rechtszekerheidsbeginsel kan dan ook niet worden aangenomen.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De Deputatie neemt een zeer spitsvondig standpunt in en stelt dat er geen vermoeden van vergunning was omdat op het ogenblik van de regularisatieaanvraag en dus na afbraak eigenlijk helemaal geen gebouw meer bestond.

Dit is natuurlijk niet de vraag omdat in de nota [REDACTED] wordt aangetoond dat de Heer Willems in 1997 een perfect legaal gebouw heeft gekocht en dat het feit dat hij dit gebouw zelf heeft afgebroken om één iet wat gewijzigde constructie op te richten geen afbreuk doet aan de voorheen vergunde toestand.

...

Beroeper verwijst verder naar de zeer uitvoerige bewijselementen vermeld in de stedenbouwkundige nota [REDACTED] en vooral de bijlagen:

- bijlage 3A: detail van de kaart zonevreemde woningen volgens goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

-bijlage 3B: projectie van de kaart zonevreemde woningen op de topografische kaart;

-bijlage 8A: luchtfoto nationaal Geografisch Instituut genomen op 19 oktober 1977;

-bijlage 8B: projectie van het inplantingsplan van de huidige chalet op de luchtfoto van het Nationaal Geografisch Instituut uit 1977;

-bijlage 8D: luchtfoto nieuw chalet ingeplant op exact dezelfde plaats als het oude;

-bijlage 10: projectie van de Ferrariskaart op de topografische kaart (het gebied van de grote Beek, de Middel- en Kleine Beek zijn steeds een bosrijk gebied geweest met vijvers en schorre);

-bijlage 11: topografische kaart (langsheen het gebied van de Grote Beek, de Kleine –en de Middelbeek is een bosrijk gebied met talrijke vijvers en vakantiewoningen);

-bijlage 12: fragment Biologische Waarderingskaart (het bebouwde gedeelte en de vijver zijn volgens de Biologische waarderingskaart gelegen in een complex van minder waardevol en waardevol gebied);

-bijlage 13 : de eigendom ligt niet in een grote eenheid natuur noch in grote eenheden natuur in ontwikkeling;

-bijlage 14: fragment boskartering en speelzones in bossen (het bebouwde gedeelte en de vijver zijn niet opgenomen in de boskartering. Enkel de noordelijke helft ligt in de boskartering en speelzone in bossen);

-bijlage 15: habitatrichtlijngebieden: eigendom ligt noch in een habitatrichtlijngebied noch in een vogelrichtlijngebied;

-bijlage 16: detail van de kaart met het actuele grondgebruik volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Diest (het eigendom in kwestie situeert zich in een gebied welke actueel niet voor landbouwdoeleinden wordt gebruikt);

Bijlage 17: detail van de kaart met de gewenste ruimtelijke structuur volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Diest (het eigendom in kwestie situeert zich in een gebied waar naar de toekomst geen agrarische activiteiten worden voorzien).

...”

Beoordeling door de Raad

Bij de bespreking van het vierde middel is reeds vastgesteld dat de overweging van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aanvraag voor een reeds afgebroken zonevreemde constructie niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO volstaat als motief om de vergunningsaanvraag te weigeren en dat de argumentatie van de verzoekende partij dat de reeds afgebroken constructie een vergunde of vergund geachte constructie betreft niet relevant is in het licht van dit draagkrachtig motief.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.4.10 en 4.4.13 VCRO, de materiële motiveringsplicht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Artikel 4.4.10 VCRO bevestigt onverkort het bestaan van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Artikel 4.4.13 VCRO schrijft voor onder welke voorwaarden een zonevreemde woning op dezelfde plaats mag worden heropgebouwd. Deze voorwaarden zijn:

- Aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal (art. 4.4.13 §1 VCRO).*
- Maximale volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³.*
- Ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte wordt overlapt (art. 4.4.13 § 2)*
- De mogelijkheden gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden.*

Niettegenstaande in casu aan de gestelde voorwaarden uit artikel 4.4.13 VCRO was voldaan en de woning aldus regulariseerbaar was, heeft de Deputatie op onterechte wijze de vergunning geweigerd. Immers in casu kan het volgende worden aangehaald:

- Het oorspronkelijke huis was een ééngezinswoning idem voor de nieuwe.*
- Het bouwvolume van het nieuwe huis bedraagt slechts 434 m³.*
- Het nieuwe huis werd wel over een kwart gedraaid maar staat op dezelfde plaats ingeplant. Het nieuwe gebouw overlapt met minimum drie kwart de oude woonoppervlakte.*
- Volgens artikel 1.1.2. punt 10 VCRO zijn de waardevolle agrarische gebieden geen ruimtelijk kwetsbare gebieden.*

Concluderend dient dan ook te worden vastgesteld dat het (heropgebouwde) huis, regulariseerbaar was.

“ ...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevreemde constructies bepaald (artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.22).

Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10, eerste lid VCRO van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.

Welnu, verzoekende partij gaat in zijn verzoekschrift ten onrechte voorbij aan hetgeen het tweede lid van art. 4.4.10, §1 VCRO hieraan toevoegt:

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

De oorspronkelijke zonevreemde constructie in casu was echter reeds volledig afgebroken op het moment van de vergunningsaanvraag. Sterker nog, een nieuwe constructie was op die plaats al opgetrokken.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht gesteld dat de voorliggende aanvraag niet voldoet aan de algemene toepassingsvoorwaarden voor het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van zonevreemde constructies en dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt.

Van enige schending van de artikelen 4.4.10 en/of 4.4.13 VCRO (dit artikel is niet van toepassing op de voorliggende aanvraag want het gaat hier niet om een bestaande zonevreemde constructie) kan er in casu dan ook geen sprake zijn.

Evenmin schendt de bestreden beslissing overigens het motiverings- en/of zorgvuldigheidsbeginsel.

De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.

Daarnaast heeft verwerende partij de onderliggende feitelijke gegevens in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft zij haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft zij wel degelijk met kennis van zaken haar beslissing genomen, zijnde de weigering van de stedenbouwkundige vergunning.
...

De verzoekende partij dupliceert:

“
...

I. Het goed is niet gelegen in een kwetsbaar gebied.

Zoals reeds was aangestipt in de stedenbouwkundige nota van de Heer [REDACTED] heeft de Heer [REDACTED] een bestaand houten huis gekocht op 29 januari 1997.

Het gaat hier zonder twijfel om een gebouw dat met vergunning werd opgericht of minstens van het vermoeden van vergunning geniet.

Op geen ogenblik werd de vorige eigenaar of de Heer Willems verontrust omtrent dit gebouw ook al was het gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Dat is geen kwetsbaar gebied. Dit gebouw mag heropgebouwd worden of verbouwd worden tot 1.000 m³.

Het gebouw komt overigens voor op de lijst van de zonevreemde gebouwen die de gemeente heeft opgemaakt bij het ruimtelijk structuurplan.

Gebouwen in deze gebieden vallen onder de verworven rechten en mogen altijd heropgericht worden.

Of het nu gaat om een verdwijning door overmacht of door vrijwillige heropbouw.

Dergelijke gevallen hebben niet minder rechten, dan deze die zouden van toepassing zijn in kwetsbare gebieden.

Geen enkel wettelijk voorschrift belet dergelijk gebouw af te breken en herop te bouwen.

II. Het gebouw is nooit verkrot geweest.

Onmiddellijk na de aankoop heeft beroeper de nodige onderhoudswerken uitgevoerd. Hij is het gebouw ononderbroken blijven bewonen zelfs tijdens de onderhoudswerken.

Dit feit kan hij bewijzen met getuigen.

Op geen enkel ogenblik werd door enige dienst een PV van verkrotting opgesteld.

Beroeper biedt aan met getuigen te bewijzen dat het gebouw nooit verkrot is geweest. Indien dat wel zo was, had het bestuur sinds lang het gebouw ingeschreven op de lijst van de verkrotte woningen.

III. De motiveringsnota van 15 maart 2011 werd nooit beantwoord.

Wat uit de beslissing van de Deputatie vooral opvalt is dat de volgende feiten en elementen:

- Artikel 4.2.14 §2 VCRO dient geoordeeld dat de gesloopte chalet als vergund moet worden beschouwd,*
- Artikel 4.4.13 VCRO als zonevreemde woning kan herbouwd worden met aanduiding van het toegelaten bouwvolume (max. 1.000 m³),*
- Artikel 2.1 punt 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16/07/2010 noodzakelijke verhardingen en opritten naar gebouwen niet vergunningsplichtig zijn, onvolledig of foutief worden beantwoord.*

Nochtans werden in de motiveringsnota dd. 15 maart 2011, die deel uitmaakt van de regularisatieaanvraag, alle gegevens en bewijzen aangereikt om deze verschillende aspecten op een objectieve wijze te beoordelen.

Zo wordt aan de hand van de kadastrale gegevens en de luchtfoto van het Nationaal Geografisch Instituut het tijdstip van oprichting der gebouwen aangetoond.

Wordt aangetoond dat de voorwaarden tot herbouwen van de chalet, voorzien in artikel 4.4.13 VCRO zijn vervuld.

De motiveringsnota wijst eveneens de wettelijke bepalingen aan waaruit blijkt dat de toegangspoort, verharding en oprit niet vergunningsplichtig zijn.

De motiveringsnota bij de regularisatieaanvraag bespreekt eveneens de visie van de overheid omtrent de goede ruimtelijke ordening van de omgeving op basis van het op 12 maart 2009 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan waarin de woning als zonevrije constructie wordt erkend.

De karakteristieken van de omgeving worden aangetoond aan de hand van de Ferriskaart, huidige toestand volgens topografische kaart, toestand voor het gewestplan op basis van de luchtfoto, de Biologische waarderingskaart, de kaart met Habitatrichtlijngebied, de kaart met Boskartering en Speelzones in bossen.

In de motivering van de beslissing van de Deputatie worden deze elementen en bewijzen van de motiveringsnota niet behandeld.

Het is dan ook zeer merkwaardig te moeten vaststellen dat de Deputatie met geen woord rept over deze nota en doet alsof deze integraal werd weerlegd door de provinciale ambtenaar.

...

Beoordeling door de Raad

Bij de bespreking van het vierde middel is reeds vastgesteld dat gezien de betrokken aanvraag betrekking heeft op een reeds afgebroken zonevrije constructie en niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO, een onderzoek of de aanvraag voldoet aan de artikelen 4.4.10 en 4.4.11 VCRO, zijnde de bepalingen onder Onderafdeling 1 “Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen” van de “Basisrechten voor zonevrije constructies”, overbodig is.

Bovendien houdt de verzoekende partij ten onrechte voor dat de betrokken aanvraag kon vergund worden op grond van artikel 4.4.13 VCRO, aangezien deze bepaling enkel betrekking heeft op de mogelijkheid tot het herbouwen van een “bestaande” zonevrije woning. De betrokken aanvraag heeft betrekking op een reeds afgebroken constructie.

Het middel is ongegrond.

D. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel wegens het gebrek aan verwijzing naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Eerste onderdeel

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt dus met andere woorden dat zowel de feitelijke als de juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

Beroeper stelt evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing kennelijk zondermeer en bovendien uitsluitend in algemene bewoordingen verwijst naar het feit 'kennis te hebben genomen van het verslag van 15 februari 2012 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar'. Rekening houdend met wat hoger werd gesteld (zie artikel 4.7.23 § 1 VCRO) kan zulks echter niet volstaan.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventuele andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

Tweede onderdeel

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is.

De omstandigheid dat de verwerende partij in de bestreden beslissing middels een stijlformule verwijst naar het bestaan van 'een verslag' volstaat niet en doet geen afbreuk aan wat hoger werd vastgesteld. De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig.

...

De verwerende partij repliceert:

"...

Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat zij wel degelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, zoals artikel 4.7.23, §1 vereist.

Zo stelt verwerende partij in de bestreden beslissing immers uitdrukkelijk het volgende:

"De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 15 februari 2012 met kenmerk IST-RO-BB-2012-0029-PSA-01-verslag." (eigen onderlijning)

Hieruit blijkt toch ontegensprekelijk dat verwerende partij kennis genomen heeft van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, en de redenering uit dit verslag zich ook eigen heeft gemaakt.

Van enige schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan er dan ook absoluut geen sprake zijn.

Overigens, evenmin wordt dit artikel geschonden doordat verwerende partij niet in de bestreden beslissing uitdrukkelijk heeft opgegeven waarom zij zich bij dit verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft aangesloten.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt immers enkel dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep dient te nemen 'op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar'.

Uit deze decretale bepaling kan echter geenszins worden afgeleid dat verwerende partij in haar beslissing ook dient te motiveren of en waarom zij dit verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet volgt.

De overheid dient in haar motivering toch enkel te motiveren om welke met de goede ruimtelijke ordening verbandhoudende redenen, binnen de toepasselijke planologische context, het beroep al dan niet kan worden ingewilligd, zonder dat zij hierbij dient op te geven om welke redenen de elementen uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet worden weerhouden.

De decreetgever heeft op dit punt geen formele motiveringsplicht ingesteld op een zulke wijze dat uit de bestreden beslissing dient te blijken waarom, en zelfs óf, het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar al dan niet wordt gevolgd.

Het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt door art. 4.7.23, §1 VCRO trouwens niet op straffe van nietigheid van het bestreden besluit voorgeschreven.

De stelling van verzoekende partij dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte nagelaten zou hebben aan te geven om welke redenen zij zich bij dit verslag aansluit, kan dan ook niet worden gevolgd.

Een dergelijke opvatting getuigt toch immers van een overdreven formalisme.

Van enige schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO kan dan ook zeker geen sprake zijn.

Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van de formele en / of materiële motiveringsplicht.

De bestreden beslissing werd immers afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven, meer bepaald o.a. door verwijzing naar de geldende planologische bestemmingsvoorschriften.

Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.

Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier.

Van enige schending van het formele en / of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Evenmin schendt de bestreden beslissing tenslotte het zorgvuldigheidsbeginsel.

Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft wel degelijk met kennis van zaken haar beslissing genomen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat uit artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO voortvloeit dat in de bestreden beslissing de feitelijke en juridische elementen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moeten worden opgenomen en dat in de beslissing zelf moet kunnen nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag heeft genomen. De verzoekende partij stelt dat het louter verwijzen naar het verslag niet volstaat.

2.

De verwerende partij overweegt in het bestreden besluit uitdrukkelijk dat zij kennis neemt van het “eensluidend verslag” van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 15 februari 2012.

Er moet inderdaad vastgesteld worden dat de motivering van het bestreden besluit volledig overeenstemt met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij heeft geen belang bij het aanvoeren van de door haar aangeklaagde onregelmatigheid betreffende het ontbreken van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing.

Indien immers de bestreden beslissing zou worden vernietigd omwille van de voormelde onregelmatigheid en de verwerende partij een herstelbeslissing zou nemen, rekening houdend met dit vernietigingsmotief, impliceert dit niet dat de verwerende partij de weigeringsmotieven van de vernietigde beslissing moet heroverwegen. Het vernietigingsmotief zou enkel noodzaken tot het uitdrukkelijk opnemen in de herstelbeslissing van de feitelijke en juridische overwegingen van het verslag van haar ambtenaar, die, zoals hierboven is gebleken, integraal gelijklopend zijn met de overwegingen die zijn opgenomen in de bestreden beslissing.

Bovendien heeft de verzoekende partij de met het verslag gelijklopende overwegingen in de bestreden beslissing bekritiseerd onder de overige middelen. Uit de bespreking van het vierde middel blijkt dat de verwerende partij, gelijklopend met het verslag, oordeelde dat het gevraagde project diende geweigerd te worden omdat de constructie onbestaande is op het ogenblik van de aanvraag en dat vóór de afbraak van de constructie geen stedenbouwkundige vergunning tot herbouw werd afgeleverd waardoor er geen toepassing kon gemaakt worden van artikel 4.4.20 VCRO, zonder dat de verzoekende partij er in slaagde de onwettigheid aan te tonen van dit weigeringsmotief. Het gebrek aan het vermelden van de beoordelingen van het verslag in de bestreden beslissing, heeft de verzoekende partij derhalve niet belet deze beoordelingen te bekritisieren aangezien deze tevens de eigen beoordeling van de verwerende partij uitmaken.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het aanvoeren van het eerste middel aangezien haar dit geen nuttig voordeel kan opleveren.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 januari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ