

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0346 van 9 juni 2015
in de zaak 1011/0678/A/3/0597

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CLAES
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij*

■■■■■■■■■■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc VAN PASSEL
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64, B101
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 17 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 20 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■■ van 13 oktober 2010 verworpen. De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning na beschadiging door brand.

Het betreft percelen gelegen te ■■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 29 februari 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.


Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Bert DE BECKER die loco advocaat Marc VAN PASSEL verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn 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. TUSSENKOMST

 verzoeken met een aangetekende brief van 22 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen zodat er geen redenen zijn om anders over te oordelen.

IV. FEITEN

1.

Op 16 augustus 1949 wordt een machtiging verleend voor het bouwen van een woning. Het betreft een L-vormige constructie met één bouwlaag en hellend dak. Deze woning brandt af op 13 april 1994.

Op 17 november 2003 wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de wederopbouw van de afgebrande woning. Het administratieve beroep tegen deze beslissing wordt op 19 augustus 2004 verworpen. Op 14 maart 2007 wordt nogmaals een vergunning geweigerd voor het herstel van de woning in haar oorspronkelijke toestand.

Op 10 juli 2009 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het wederrechtelijk bouwen van een woning, het plaatsen van een mobilhome, stacaravan en een voertuigwrak, het plaatsen van een toegangspoort, het gebruik van een wederrechtelijk opgetrokken composthoop uit betonblokken en natuursteen en het optrekken van een berghok. Ook wordt vastgesteld dat de servitudeweg over de gehele breedte werd verhard met gebroken steenpuin. Tegelijk wordt de staking van de werken bevolen.

Het stakingsbevel wordt bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur op 22 juli 2009, die op 24 augustus 2009 een herstellvordering voor advies overmaakt aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. Op 24 september 2009 adviseert de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid tot het herstel in de oorspronkelijke toestand. De herstellvordering wordt op 16 oktober 2009 ingeleid bij het parket van de procureur des Konings te Antwerpen

2.

Op 23 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“herbouwen van een zonevreemde ééngezinswoning na beschadiging door brand”*.

De nieuwe woning wordt opgericht op dezelfde plaats als de originele woning doch met een gewijzigd volume. De woning is rechthoekig met één bouwlaag en een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,5 meter. Ten opzichte van het oorspronkelijke gebouw bedraagt de nokhoogte 7,04 meter in plaats van 8,4 meter. De reeds uitgevoerde herbouw van de uitbouw die de L-vorm doet ontstaan, zal opnieuw gesloopt worden. De door de brand beschadigde garage blijft behouden.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’ gelegen in natuurgebied. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 september 2010 tot en met 8 oktober 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent op 21 september 2010 een gunstig advies mits wordt voldaan aan de stedenbouwkundige wetgeving, er geen verdere vertuining van de percelen optreedt en de beplanting van het perceel enkel bestaat uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 13 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen

De nieuwe Codex RO voorziet in basisrechten voor zonevreemde constructies...

De regularisatieaanvraag voldoet aan de voorwaarden voor de toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies:

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde woning (art. 4.4.10 §1 eerste lid VCRO). Dit wordt beoordeeld op de vooravond van de vernietiging of de beschadiging (art. 4.4.10 §1 tweede lid VCRO).

De woning is hoofdzakelijk vergund...

De woning werd eind jaren 1940 gebouwd met afgeleverde bouwvergunning BA 1705 van 16 augustus 1949. De woning is ook op basis van art. 4.2.14, §1 VCRO geacht te zijn vergund mits ze gebouwd werd voor 22 april 1962.

De woning voldoet ook aan artikel 4.2.14, §2 VCRO: vermoeden van vergunning

De heer en mevrouw [REDACTED] werden in 1970 eigenaar van de woning. Bij de notariële akte verleden op 03.11.1970 voor notaris [REDACTED] is een plan gevoegd dat op 22.08.1970 werd opgemaakt door landmeter [REDACTED]. Op dit plan is de woning aangegeven. Op basis van de notariële akte uit 1970 kan er geen discussie over bestaan dat de constructie in ieder geval dateert van voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan op 30.09.1977 en dus als vergund geacht en bijgevolg als hoofdzakelijk vergund moet worden beschouwd.

De woning was in goede staat voor de brand (de foto's voor en na de brand tonen dit aan).

De woning was op het ogenblik van de brand niet verkrot.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Art. 4.4.11 VCRO. *De vergunning moet getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de herbouwde woning behouden blijft...*

Dit is in casu het geval. Met uitzondering van de nodige aanpassingen inzake materiaalgebruik (zoals bv. dubbel glas en dikkere muren met oog op de isolatie en om te voldoen aan de energieprestatieregelgeving, grotere ramen of het vervangen van verouderde ondergrondse constructies) blijkt uit de bouwplannen bij de aanvraag dat voor het overige het vroegere karakter en uitzicht behouden blijft.

De aanvraag voldoet ook aan de bijkomende voorwaarden die gelden voor herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door een vreemde oorzaak (art. 4.4.21 VCRO)...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en de omgeving. Het perceel is gelegen in een gebied met een beperkte natuurwaarde en er is heel wat bebouwing in de omgeving.

Het perceel in kwestie is volledig verwijderd gelegen van het natuurgebied de [REDACTED] en het domein [REDACTED], gescheiden door o.m. de dorpskern van [REDACTED], de spoorweg van en naar [REDACTED] en de viaduct van de drukke [REDACTED] (gewestweg [REDACTED]).

De gewestplanbestemming natuurgebied is achterhaald. In het advies van de Afdeling Natuur dd. 10.04.2003 wordt expliciet gesteld: Er is geen te beschermen vegetatie aanwezig. De aangrenzende percelen links en rechts zijn beide bebouwd.

Hieruit blijkt dat het perceel van de aanvraag niet de kenmerken draagt van een natuurgebied en dat de bestemming dus wel degelijk achterhaald is. Het perceel is omsloten door bebouwde percelen, wat aantoont dat ook voor het ruimere gebied waarin het perceel gelegen is geen natuurwaarden primeren.

Voor zover er in de ruimere omgeving toch nog natuurwaarden aanwezig zouden zijn, is er ook wat dit betreft geen enkele reden om de afwijking niet te vergunnen, zo blijkt uit hetzelfde advies van de Afdeling Natuur dd. 10.04.2003: Aangezien er weinig negatieve invloeden op de natuurwaarden te verwachten valt, heeft de afdeling Natuur in principe geen bezwaar tegen de heropbouw van dit gebouw. Met andere woorden: het perceel van de aanvraag is niet waardevol, noch noodzakelijk voor het natuurgebied.

Dat het perceel in kwestie geen waardevol natuurgebied is blijkt eveneens uit het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan van de gemeente [REDACTED]. Het perceel van de aanvraag maakt inderdaad deel uit van een bosgebied, maar dan wel, zoals op de kaart van de natuurlijke structuur van de gemeente [REDACTED] te zien is, een geïsoleerd deel met heel wat bebouwing. Op de kaart van de kwaliteiten en potenties van de gemeente [REDACTED] is te zien dat het perceel geen deel uitmaakt van de waardevolle groene gebieden.

Het herbouwen van de door brand vernielde woning op een perceel dat weliswaar de gewestplanbestemming natuurgebied heeft, doch absoluut niet gelegen is in een bijzonder of waardevol groengebied, is dus volledig conform de goede ruimtelijke ordening.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 19 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een verslag van onbekende datum om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT:

...

Toelichting:

De aanvraag betreft een woning in natuurgebied en dient dan ook te voldoen aan de bepalingen van de VCRO betreffende zonevreemde constructies:

- *De woning was op het moment van de brand niet verkrot.*
- *De woning werd door een machtiging vergund in 1949 (toen de gewestplanbestemming nog geen natuurgebied was).*
- *De woning moet in overeenstemming zijn met de voorwaarden opgesomd onder artikel 4.4.21 van de VCRO (sectie 1 Vernietigde of beschadigde woningen)*
 - *De woning was bewoond op het moment van de brand. Dit werd door de aanvrager aangetoond*
 - *Het bouwvolume van de nu voorziene woning bedraagt minder dan 1000m³, namelijk 449,62m³, hetgeen ook minder is dan de oorspronkelijke bebouwing, daar de aanvrager een deel van de reeds in opbouw zijnde achterbouw terug zal slopen.*
 - *Het aantal wooneenheden blijft dezelfde namelijk één.*
 - *De aanvraag dient te gebeuren binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag. Over het al dan niet voldoen aan deze voorwaarde heerst discussie. Reeds in maart 2002 werd een eerste bedrag door de verzekeraar overgemaakt, maar na een lange discussie met de verzekeraar werd het saldo uiteindelijk recent op 7 juni 2010 toegekend.*

Aan deze laatste voorwaarde wordt heden niet voldaan. Het destijds uitgekeerde bedrag van de verzekeringen dient beschouwd te worden als het bedrag waar rekening mee dient gehouden te worden bij de bepaling van de termijn van drie jaar waarbinnen de aanvraag voor de gebouw diende te gebeuren. Daar er destijds wettelijk geen mogelijkheid om in een natuurgebied een afgebrande woning te herbouwen kon er toen geen sprake zijn van een te betalen saldo na het bekomen van facturen voor de heropbouw van de woning. Bovendien werd er in 2003 reeds een aanvraag to herbouw

ingediend, en dit op basis van het in 2001 uitgekeerde bedrag. Het spreekt dan ook voor zich dat deze uitkering de referentie is en blijft om de aanvraag aan de voorwaarde van de VCRO te toetsen.... Ook bij de behandeling van het vorige bouwberoep oordeelde de deputatie op 14 augustus 2004 het volgende: ‘ op 21 maart 2002 is een gedeelte van de afrekening van het verschuldigde bedrag overgemaakt op rekening van de heer [REDACTED]. Dit is voor ons het bewijs van toekennen van het verzekeringsbedrag...’ Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat er derhalve niet voldaan is aan de bepalingen van artikel 4.4.21 van de VCRO wordt dan ook bijgetreden.

9. GOEDE RO:

Toelichting:

- Het perceel van de afgebrande woning is gelegen in een bosrijke omgeving waar zeer weinig bebouwing voorkomt. Op het perceel links en rechts van de woning echter bevinden zich nog twee andere woningen die samen met de kwestieuze woning een soort van cluster vormen.*
- Verder gaat het om een woning die reeds in 1949 daar vergund aanwezig was. De nieuwe woning stemt in volume nagenoeg overeen met de oorspronkelijke bebouwing en sluit qua architecturaal karakter nagenoeg aan op dat van het originele landhuis.*
- Het perceel is weliswaar gelegen in natuurgebied, doch dit deel ligt afgezonderd van de rest van het natuurgebied. Het gaat verder niet om waardevolle natuur, dit wordt door het Agentschap voor natuur en bos bevestigd. Vanuit ruimtelijk oogpunt is de herbouw dan ook aanvaardbaar.*

...”

Na de hoorzitting van 18 januari 2011 beslist de verwerende partij op 20 januari 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

De aanvraag betreft het herbouwen van een zonevreemde woning in natuurgebied.

Artikel 4.4.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO°) betreffende door brand vernietigde zonevreemde woningen stelt het volgende...

Volgens de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is niet voldaan aan voorwaarde 2°, namelijk dat de aanvraag dient te gebeuren binnen drie jaar na toekenning van het verzekeringsbedrag.

De bepalingen van voormeld artikel 4.4.21, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening impliceren dat de vergunningsverlenende overheid maar vergunning kan verlenen als de vergoeding is toegekend. De aanvrager dient een termijn in acht te nemen voor de aanvraag. Er kan geen vergunning worden verleend indien de beschadiging is gedekt door een verzekering en de toekenning van het verzekeringbedrag niet is geschied.

In het beroepschrift en de later ingediende stukken, stelt de raadsman van de vergunningsaanvrager dat één van de noodzakelijke voorwaarden voor de toepassing van de regeling is, dat het volledige verzekeringsbedrag dat betrokkenen reëel in de mogelijkheid moet stellen om het pand te herbouwen, is toegekend. Enkel op die manier kunnen de werken zonder onderbreking en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening worden uitgevoerd.

De wet dient volgens de raadsman van beroeper aldus te worden geïnterpreteerd, dat de aanvraag dient te geschieden binnen drie jaar na de toekenning van het volledige verzekeringsbedrag dat het herbouwen van de woning toelaat. In casu werd in maart 2002 een bedrag door de verzekeraar overgemaakt, maar na lange discussie, werd het saldo uiteindelijk recent, op 7 juni 2010, toegekend. De uitkering door de verzekering van een bedrag in 2002 kan geen referentie zijn om de aanvraag aan de voorwaarde van de termijn van drie jaar te toetsen. Het ging toen immers slechts om een gedeelte van het bedrag, aangezien destijds, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een afgebrande woning in natuurgebied niet kon worden herbouwd. Nu voorziet de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat , onder voorwaarden, in natuurgebied wel kan worden herbouwd. Pas na uitkering van het volledige bedrag op 7 juni 2010 is de aanvrager reëel in staat om het and te herbouwen. Dit tijdstip dient dan ook te worden beschouwd als het begin van de termijn van 3 jaar. Uit deze interpretatie van de wet volgt, dat in casu voldaan is aan de gestelde voorwaarde.

De deputatie volgt het standpunt van de raadsman van de vergunningsaanvrager. Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, dat er niet voldaan is aan de bepalingen van artikel 4.4.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt niet bijgetreden.

De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het perceel van de afgebrande woning is gelegen in een bosrijke omgeving waar zeer weinig bebouwing voorkomt. Op het perceel links en rechts van de woning echter bevinden zich nog twee andere woningen die samen met de kwestieuze woning een soort van cluster vormen.

Verder gaat het om een woning die reeds in 1949 daar vergund aanwezig was. De nieuwe woning stemt in volume nagenoeg overeen met de oorspronkelijke bebouwing en sluit qua architecturaal karakter nagenoeg aan op dat van het originele landhuis.

Het perceel is weliswaar gelegen in natuurgebied, doch dit deel ligt afgezonderd van de rest van het natuurgebied. Het gaat verder niet om waardevolle natuur, dit wordt door het Agentschap voor natuur en bos bevestigd.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen...

Er dient te worden voldaan aan de opmerkingen in het advies van 21 september 2010 van het Agentschap voor Natuur en Bos.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

A. Eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een eerste onderdeel van het enig middel een de schending van artikel 4.4.21, 2° VCRO in:

“ ...

De aanvraag voldoet niet aan artikel 4.4.21 van de Codex, meer bepaald aan punt 2° wat betreft de termijn voor toekenning van het verzekeringsbedrag; 21 maart 2002 wordt beschouwd als datum van toekenning;

Het bestreden besluit oordeelt ten onrechte dat de aanvraag voldoet aan artikel 4.4.21 van de codex, meer bepaald aan punt 2° wat betreft de termijn voor uitbetaling van het verzekeringsbedrag; Hierin wordt gesteld dat op 7 juni 2010 het saldo werd toegekend; Het betreft een verkeerde interpretatie van de wet;

Ondermeer in volgende documenten werden in de loop van de opeenvolgende bouwaanvragen (zie historiek) volgende conclusies getrokken:

Verklarende nota van 12 maart 2003 van de architect:

Op 21 maart 2002 wordt een gedeelte van de afrekening inzake de brand overgemaakt aan Dhr. [REDACTED] welke datum men dus dient te beschouwen als datum van de toekenning verzekeringsbedrag;

Dit werd overgenomen in het advies van 4 augustus 2003 van het college van burgemeester en schepenen:

Op 21 maart 2002 is een gedeelte van de afrekening inzake de brand overgemaakt op de rekening van de heer [REDACTED]; Dit is het bewijs van toekennen van het verzekeringsbedrag;

Met schrijven van 19 december 2003 werd bij de bestendige deputatie beroep aangetekend tegen de weigering van de stedenbouwkundige vergunning van 24 maart 2007; In het beroepsschrift wordt gesteld dat de verzoekers via hun raadsman op 21 maart 2002 de betaling van de eerste schijf der schadevergoeding ontvingen; Dit wordt overgenomen in het besluit van 19 augustus 2004 van de deputatie met de vermelding dat deze datum voor hen het bewijs van toekenning van het verzekeringsbedrag is;

In de verschillende documenten en door de verschillende instanties werd algemeen aangenomen dat de datum van 21 maart 2002 de datum van de toekenning van het verzekeringsbedrag is;

De aanvraag dient te gebeuren binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag;

Reeds op 21 maart 2002 werd een eerste bedrag door de verzekeraar overgemaakt maar na lange discussies met de verzekeraar werd het saldo uiteindelijk recent op 7 juni 2010 toegekend;

Het destijds uitgekeerde bedrag van de verzekeringen dient beschouwd te worden als het bedrag waar rekening mee dient gehouden te worden bij de bepaling van de termijn van drie jaar waarbinnen de aanvraag voor de herbouw diende ingediend te worden; Daar er destijds wettelijk geen mogelijkheid bestond om in natuurgebied een afgebrande woning te herbouwen kon er toen dan ook geen sprake zijn van een te betalen saldo na het

bekomen van facturen voor de heropbouw van de woning; Bovendien werd er in 2003 reeds een aanvraag tot herbouw ingediend, en dit op basis van het alsdan uitgekeerde bedrag; Het spreekt dan ook voor zich dat deze uitkering de referentie is en blijft om de aanvraag aan de voorwaarde van de VCRO te toetsen;

Ook bij de behandeling van het vorige bouwberoep oordeelde de deputatie op 19 augustus 2004 het volgende: 'op 21 maart 2002 is een gedeelte van de afrekening van het verschuldigde bedrag overgemaakt op rekening van de heer [REDACTED]. Dit is voor ons het bewijs van toekennen van het verzekeringsbedrag....'.

Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat er derhalve niet voldaan is aan de bepalingen van artikel 4.4.21 van de VCRO dient dan ook te worden bijgetreden;

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop het volgende:

“ ...

De aanvraag betreft in casu het bekomen van een regularisatievergunning.

Artikel 4.2.24. §1., tweede lid van de VCRO stelt dat bij de beoordeling van het aangevraagde de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt worden genomen.

In de parlementaire voorbereiding wordt verwezen naar de rechtspraak van de Raad van de State die stelt dat indien het stedenbouwkundig of planologisch kader inmiddels versoepeld is, er geen bezwaar kan bestaan tegen het regulariseren van wat voorheen ontoelaatbaar was.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat er een jarenlange aanslepende gerechtelijke procedure met een deskundigenonderzoek werd gevoerd, eerst voor de rechtbank van eerste aanleg te [REDACTED], nadien voor het Hof van Beroep te [REDACTED]. Er werd pas in 2002 een akkoord bereikt over een voorschot op de vergoeding. Dit wordt bevestigd door [REDACTED] zelf:

In de briefwisseling d.d. 7 juni 2010 tussen [REDACTED] en [REDACTED] wordt het volgende gesteld:

"de klant ontving reeds een voorschot op de gebouwschade van (...)." (eigen onderlijning) (stuk 20)

Deze aanslepende gerechtelijke procedure werd op zijn beurt gevolgd door een aanslepende betwisting over het saldo van het verzekeringsbedrag. [REDACTED] heeft pas op 7 juni 2010 bevestigd dat het saldo van het verzekeringsbedrag 24 410,77 EUR bedraagt.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleende op 13 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een zonevreemde ééngezinswoning na beschadiging door brand. Het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat de aanvraag voldeed aan de voorwaarden voor de toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies. Het college van burgemeester en schepenen oordeelde tevens dat de aanvraag voldeed aan de bijkomende voorwaarden die gelden voor herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door een vreemde oorzaak. Meer bepaald oordeelde voormeld college als volgt:

"Het verzekeringsbedrag is pas recent toegekend. Na een aanslepende betwisting over de toekenning van het saldo van het verzekeringsbedrag heeft de verzekeringsmaatschappij [REDACTED]

pas op 7 juni 2010 bevestigd dat het saldo van het verzekeringsbedrag ten bedrage van 24410,77 euro wordt toegekend aan dhr. [REDACTED]."

Het college van burgemeester en schepenen beschouwde 7 juni 2010 dan ook als datum van het toekennen van het verzekeringsbedrag. Verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing (stuk 15):...

In de parlementaire voorbereiding wordt gesteld dat "de aanvraag dient te gebeuren binnen het jaar na het uitkeren van verzekeringsbedrag daar bezwaarlijk kan worden verwacht dat door de eigenaar in kwestie initiatieven worden ontwikkeld inzake herbouwen vooraleer hij daartoe over de financiële middelen beschikt." In de parlementaire voorbereiding van 2008-2009 wordt het volgende uiteengezet:

"Bij de heirkrachtregeling moet vandaag een vergunningaanvraag worden ingediend binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag (slechts vanaf dat ogenblik beschikt men over de nodige financiële zekerheid om herstelwerken om herstelwerken aan te vatten). Deze termijn is zeer kort; hij wordt opgetrokken tot 3 jaar."

Hieruit kan worden afgeleid dat de toekenning van het verzekeringsbedrag die de aanvrager reëel in de mogelijkheid moet stellen om het pand te herbouwen één van de noodzakelijke voorwaarden vormt om deze regeling toe te passen. Uiteraard moet het verzekeringsbedrag in zijn volledigheid worden toegekend en niet slechts voor een deel, gelet op de vereiste van financiële zekerheid. Indien men zou aannemen dat deze heirkrachtregeling in casu niet geldt omdat de uiteindelijke toekenning van het verzekeringsbedrag in stukken werd betaald en met de laatste betaling geen rekening mag gehouden worden, voegt men een voorwaarde toe aan de regeling die er niet staat. Verwerende partij, heeft net zoals het college van burgemeester en schepenen, geoordeeld dat de datum van 7 juni 2010 moet beschouwd worden als het tijdstip van toekenning van het verzekeringsbedrag en het begin van de termijn van 3 jaar. Pas na uitkering van het volledige bedrag op deze datum is de aanvrager reëel in staat om het pand te herbouwen.

Uit deze interpretatie van de wet volgt dat in casu voldaan is aan de gestelde voorwaarde van artikel 4.4.21., 2° VCRO. Het verzekeringsbedrag is immers recent volledig toegekend. 7 juni 2010 moet beschouwd worden als datum van toekenning van het verzekeringsbedrag.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

" ...

Deze stelling kan niet gevolgd worden. De aanvraag voldoet wel degelijk aan alle voorwaarden van art. 4.4.21 VCRO, vermits het verzekeringsbedrag immers pas in 2010 volledig werd toegekend.

13.

*Na een jarenlang aanslepende gerechtelijke procedure met een deskundigenonderzoek, eerst voor de rechtbank van eerste aanleg te [REDACTED] (zie stuk 14.1-14.3), nadien voor het hof van beroep te [REDACTED] (zie stuk 14.4) werd pas in maart 2002 een akkoord bereikt over een **voorschot op de vergoeding** (zie stuk 14.5-14.6 en stuk 14.16).*

Na andermaal een bijna een jaar lang aanslepende betwisting te hebben gevoerd over de toekenning van het saldo van het verzekeringsbedrag (zie stukken 14.7-14.15), heeft de verzekeringsmaatschappij [REDACTED] pas op **7 juni 2010** bevestigd dat het **saldo** van het verzekeringsbedrag ten bedrage van 24.410,77 EUR **wordt toegekend** aan de heer [REDACTED] (zie stuk 14.16). In de brief van 7 juni 2010 verwijst de verzekeraar zelf naar het feit dat “de klant reeds een **voorschot** ontving op de gebouwschade”.

Er is tot enkele maanden voor het indienen van de bouwaanvraag discussie geweest met de verzekeraar over het verzekeringsbedrag. De aanvraag is dan ook wel degelijk gebeurd binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag.

14.

Verzoekende partij beweert dat als datum van toekenning van het verzekeringsbedrag het moment moet genomen worden dat het **voorschot** werd toegekend, met name in maart 2002. Op dat ogenblik kon echter niet meer worden toegekend dan 80% van de vergoeding. De toekenning van het saldo van 20% was pas mogelijk na de inwerkingtreding van de VCRO in 2009.

15.

De VCRO voorziet geen overgangsmaatregelen.

De decreetgever voorziet in art. 4.4.21. VCRO:

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

[...]

2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;

[...]”

De decreetgever heeft voor het indienen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag een **max. termijn** voorzien van 3 jaar vanaf de toekenning van het verzekeringsbedrag, in zoverre de beschadiging gedekt is door een verzekering.

16.

Indien men voorhoudt dat de eerder toegekende som de volledige toekenning is van het verzekeringsbedrag vermits er niet meer dan 80% kon worden toegekend omdat er toen ook niet kon worden gebouwd (gezien de toen vigerende wetgeving) verliest men natuurlijk uit het oog dat er nu wel een toekenning is van deze 20%. Het moet duidelijk zijn: met een vergoeding van 80 %, kan men geen volledige woning herbouwen en is men dus niet in staat om daadwerkelijk te genieten van de heirkraftregeling. Pas nadat de 100% vergoeding werd bekomen, kan voor het eerst een herbouw worden gepland dankzij voldoende financiële middelen. Pas op dat moment kan de overheid voor het eerst ook oordelen over de aanvraag conform art. 4.4.21 VCRO.

Indien uw Raad de stelling van verzoekende partij zou volgen, zou dit betekenen dat wordt geoordeeld dat de heirkraftregeling in casu niet telt omdat de uiteindelijke toekenning van het verzekeringsbedrag in stukken geschiedde en met de laatste betaling geen rekening mag gehouden worden om de startdatum van de regeling te bepalen. In

die redenering voegt men **een voorwaarde toe aan de decretale regeling** die er niet staat.

17.

Eén van de noodzakelijke voorwaarden ter toepassing van de regeling is de toekenning van het verzekeringsbedrag dat de betrokkene **reëel in de mogelijkheid moet stellen om het pand te herbouwen**, uiteraard in zijn volledigheid en niet voor slechts een deel.

De finaliteit van de regeling is dubbel:

1. dat de benadeelde daadwerkelijk de integrale herbouw van de woning kan benaarstigen: alleen zo'n woning kan dienstig zijn voor het gebruik waartoe het bestemd is;
2. dat het huis volledig wordt heropgebouwd: in het andere geval riskeert men dat er een woning halfafgewerkt blijft staan en dit komt de goede ruimtelijke ordening niet ten goede (trouwens strijdig met art. 1.1.4. VCRO).

18.

De aanvrager krijgt met de regeling van art. 4.4.21. VCRO slechts **één kans tot heropbouw**.

Mocht hij de werken moeten aanvatten met een **gedeeltelijke financiering**, dan zou dit impliceren dat hij de werken op een bepaald moment moet **onderbreken** in afwachting van de resterende betaling van het verzekeringsbedrag. Mocht men een dergelijke regeling voorstaan, dan zou de daadwerkelijke realisatie van de herbouw bijzonder onzeker worden: op grond van art. 4.6.2. §1 VCRO mogen de werken immers maar met een maximum van 2 jaar onderbroken worden. Indien die termijn overschreden wordt, vervalt de vergunning. Ook voor de werken die reeds uitgevoerd zijn en niet afsplitsbaar zijn van de rest van de nog uit te voeren werken. Op dat moment zijn de reeds uitgevoerde werken overigens gekoppeld aan een vervallen vergunning en aldus wederrechtelijk... Een reparatie van deze toestand door toekenning van een nieuwe vergunning zou vervolgens niet meer mogelijk omdat de decreetgever hierin niet voorziet... Dit kan uiteraard nooit de bedoeling geweest zijn van de decreetgever.

Waar zou bij zo'n regeling overigens de grens liggen? Gaat men de vergunning weigeren omdat er bijvoorbeeld 70% niet toegekend is of omdat er bijvoorbeeld 50% niet toegekend is, zonder dat er daar een concreet criterium voor is. Dit is wat professor PITLO een toestand van "niet-recht" noemt. Dit leidt tot volledige willekeur.

De wetgever heeft een menselijke oplossing willen bieden aan een onaanvaardbare situatie. In de memorie van toelichting bij het decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid van 27 maart 2009 (Parl. St. VI. Parlement 2008-2009, stuk 2011 – nr. 1, 155) staat duidelijk dat bij de heirkrachtregeling vandaag een vergunningaanvraag kan worden ingediend binnen een bepaalde termijn na het toekennen van het verzekeringsbedrag omdat "(men) slechts vanaf dat ogenblik beschikt [...] over de nodige financiële zekerheid om herstelwerken aan te vatten". De financiële zekerheid dat de woning kan heropgebouwd worden is er uiteraard pas als het saldo van het verzekeringsbedrag is toegekend. Met een gedeeltelijk toegekend verzekeringsbedrag kan men niet herbouwen.

19.

In die situaties zoals in casu waarin het voor het natuurbewoud en de maatschappij niet nodig is om een heropbouw van een vernielde woning tegen te houden, heeft de

decreetgever aangegeven dit te willen toelaten. Men moet dan ook deze decretale bepaling in die zin interpreteren.

20.

Wat is de bedoeling van de tijdsbepaling van drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag? Dit heeft duidelijk tot doel binnen de toekomstige toepassing van de nieuwe codex om vernielde toestanden niet zomaar te lang te laten bestaan na toekenning van het verzekeringsbedrag.

Dat het in casu te lang heeft aangesleept ligt niet aan de rechtsonderhorige, doch aan de duidelijk onbillijke (oude) wettekst die men heeft willen wijzigen.

21.

Conform het rechtzekerheidsbeginsel en het wettigheidsbeginsel moeten de heer en mevrouw ████████ er kunnen op vertrouwen dat het decreet wetsconform wordt toegepast.

22.

*De referentiedatum van toekenning van het verzekeringsbedrag is wel degelijk **7 juni 2010**, zodat de aanvraag gebeurd is binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag en dus voldoet aan de voorwaarden van art. 4.4.21 VCRO.*

...

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijk toe aan haar uiteenzetting van het inleidende verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het herbouwen van een zonevreemde woning nadat deze werd vernield door een brand op 13 april 1994.

Wanneer een zonevreemde woning wordt vernield of beschadigd door een vreemde oorzaak die niet toe te schrijven is aan de eigenaar, kunnen op grond van artikel 4.4.21 VCRO herstelwerken aan deze woning worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

“ ...

1° de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen;

2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernietiging of beschadiging;

3° het bouwvolume van de herstelde woning beperkt blijft tot:

a) het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde;

b) 1.000m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde;

4° het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of beschadiging bestaande aantal.

...”

Er wordt niet betwist dat de zonevreemde woning van de tussenkomende partijen werd vernield door een brand die niet aan de tussenkomende partijen kan worden toegerekend, dat de woning voorafgaand aan de brand werd bewoond, dat het bouwvolume beperkt blijft tot 1.000m³ en dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het voorheen bestaande aantal. De discussie betreft de vraag of de stedenbouwkundige vergunning conform de tweede voorwaarde werd aangevraagd binnen een termijn van drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag.

2.

Uit de parlementaire voorbereiding kan afgeleid worden dat de koppeling aan de toekenning van het verzekeringsbedrag is ingegeven op grond van de idee dat de eigenaar geen initiatieven kan nemen om het goed te herbouwen vooraleer hij daartoe over de nodige financiële middelen beschikt. Slechts vanaf het ogenblik dat het verzekeringsbedrag wordt toegekend, beschikt hij over de nodige financiële zekerheid om de herstelwerken aan te vatten (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 1555 en *Parl. St.*, VI. Parl. 2000-200, nr. 720/2, 5).

Uit de stukken van het dossier blijkt dat aan de tussenkomende partijen pas na een jarenlange gerechtelijke procedure op **21 maart 2002** ‘een voorschot op de gebouwschade’ van 93.537,96 euro werd betaald. Na een andermaal aanslepende betwisting met betrekking tot het saldo, bevestigt de verzekeringsmaatschappij op **7 juni 2010** dat een saldo van 24.410,77 euro wordt toegekend. Een bedrag dat evenwel pas invorderbaar is zodra de tussenkomende partijen de wederopbouw zo goed als voltooid hebben (stuk 14.16 van de tussenkomende partijen).

Gegeven voorgaande vaststellingen is de Raad van oordeel dat er in het voorliggende dossier in alle redelijkheid pas sprake was van een voldoende financiële zekerheid voor de heropbouw van de woning, zoals wordt bedoeld in de memorie van toelichting, op het ogenblik dat het volledige verzekeringsbedrag door de verzekeringsmaatschappij werd toegekend. Dit wil zeggen op het moment dat ook de omvang van het saldo bekend was.

Aangezien de verzekeringsmaatschappij pas op **7 juni 2010** ondubbelzinnig zekerheid verschafte over het nog uit te keren saldo, en bijgevolg over het totaal toegekende verzekeringsbedrag, heeft de termijn van drie jaar om een aanvraag in te dienen pas dan een aanvang genomen. De aanvraag tot de heropbouw van de vernielde woning werd ingediend op **23 juli 2010**, wat binnen de in artikel 4.4.21, 2° VCRO bedoelde termijn is.

De omstandigheid dat de tussenkomende partijen respectievelijk in 2004 en 2007, ongeacht de vraag of zij dit in functie van het in 2002 toegekende voorschot deden, reeds een aanvraag voor de heropbouw van hun woning indienden, doet aan voorgaande overwegingen geen afbreuk. Het bestaan van eerdere vergunningsaanvragen die het herstellen of heropbouwen van de betrokken beschadigde of vernielde zonevreemde woning beogen, sluit de toepassing van artikel 4.4.21 VCRO niet uit.

3.

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden wanneer ze stelt dat er na de toekenning van het voorschot van 93.537,96 euro geen sprake kon zijn van een (nog) te bepalen saldo aangezien de heropbouw in natuurgebied op basis van de op dat ogenblik geldende regelgeving niet mogelijk was en er nog volgens de verzoekende partij dus ook geen facturen van heropbouw konden worden voorgelegd.

De vraag of de heropbouw van de vernielde zonevreemde woning op het ogenblik van het toekennen van het voorschot regelmatig kon vergund worden teneinde naderhand het saldo te kunnen bepalen en toekennen, is naar het oordeel van de Raad met het oog op de toepassing van artikel 4.4.21 VCRO, in het bijzonder met het oog op het bepalen van de aanvang van de termijn waarbinnen een dergelijke aanvraag moet worden ingediend, irrelevant. Vermeld artikel, waarvoor geen overgangsbepalingen werden bepaald, maakt het heropbouwen na vernieling van een zonevreemde woning in natuurgebied onder bepaalde voorwaarden mogelijk vanaf de inwerkingtreding van de VCRO.

De tussenkomende partijen hebben ontegensprekelijk na de inwerkingtreding van de VCRO een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend. Zelfs al moet vermelde aanvraag, gelet op de reeds wederrechtelijk uitgevoerde werken bij de indiening ervan, minstens deels als een aanvraag tot regularisatie aangemerkt worden, dan nog moest de verwerende partij bij het nemen van de thans bestreden beslissing, gelet op artikel 4.2.24, §1, tweede lid VCRO, zonder meer de actueel geldende regelgeving, zijnde de VCRO, toepassen. Elke verwijzing naar de regelgeving zoals die gold op het ogenblik van de vernieling van de woning dan wel op het ogenblik van het toekennen van het voorschot en bij uitbreiding van het saldo, doet niet ter zake.

4.

De verwerende partij kon naar het oordeel van de Raad dan ook in alle redelijkheid oordelen dat *‘de uitkering door de verzekering van een bedrag in 2002 geen referentie [kan] zijn om de aanvraag aan de voorwaarde van de termijn van drie jaar te toetsen’* en dat *‘pas na de uitkering van het volledige bedrag op 7 juni 2010 de aanvrager reëel in staat [is] om het pand te herbouwen en dit tijdstip dan ook [dient] te worden beschouwd als het begin van de termijn van 3 jaar’*.

Dit laatste niet in het minst nu er geen aanwijzingen voorliggen die doen aannemen dat de tussenkomende partijen het lange tijdsverloop tussen de vernieling van hun woning en de toekenning van het volledige verzekeringsbedrag, dit wil zeggen het voorschot en vervolgens het saldo, zelf in de hand hebben gewerkt.

De verwerende partij heeft dan ook terecht geconcludeerd dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.21 VCRO en heeft dit ook op zorgvuldige en redelijke wijze gemotiveerd.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

B. Tweede onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede onderdeel van het enig middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 4.2.1 VCRO en het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Het intekenen en op plan voorzien van een garage als 'bestaande garage' op het inplantingsplan, terwijl dit gebouw reeds volledig werd afgebroken, is foutief; De garage was ook niet uitgevoerd conform de machtiging d.d. 12 augustus 1950, waar enkel een berging van 16m² voorzien werd; Er bestaat ook twijfel over of het gebouw niet eerder verkrot en ingestort was, in plaats van door de brand beschadigd; Uit niets blijkt dat nog andere op het terrein voorkomende constructies (zie plan bij proces-verbaal) effectief verwijderd werden; Er is ook geen stedenbouwkundige vergunning bekend voor het verharderen van een toegangsweg tot 2,5 meter breed met steenslag, terwijl het oorspronkelijk ging om een kleine servituedeweg met een breedte van 90cm in asfalt; Het is niet duidelijk of en desgevallend welk gevolg er gegeven werd aan de herstellvordering ingeleid bij het Parket van [REDACTED] op 16 oktober 2009;

Er blijkt ook een terreinophoging voorzien te worden waarvan de omvang niet duidelijk af te lezen is op het plan; Het dossier is derhalve onvolledig;

De werken voorzien het bouwen van een woning met een bebouwde oppervlakte van 8m28 x 10m50 bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag en zadeldak met één kleine dakkapel volgens de voorgelegde plannen; De L-vormige uitbouw die nu reeds gedeeltelijk gebouwd werd wordt opnieuw gesloopt;

Zodoende voldoet het volume van het huidig ontwerp van de woning in principe aan de maximum toegelaten bouwvolume van het vergund of vergund geacht bouwvolume;

Op het inplantingsplan wordt een volume aangeduid als 'bestaande garage door brand beschadigd'; Het gebouw werd reeds volledig afgebroken en verwijderd; Reeds op het plan, horend bij het PV van 10/07/2009, bestond het gebouw niet meer; Het inteken en noteren ervan zoals nu op het inplantingsplan (bestaand en nieuw) is derhalve fout;

Ook komt het plan van de garage niet overeen met het plan behorend bij het machtigingsbesluit van 12 augustus 1950 voor het bouwen van een woning in de Zandstraat; Hier werd enkel een berging/stalling met een niet gewijzigde oppervlakte van 16m² met enkel een zadeldakje toegestaan;

Op het plan wordt het niet meer bestaand bijgebouw aangeduid als zijnde door 'brand beschadigd'; Uit de stukken (foto's, verslagen) in het dossier kan niet worden afgeleid dat ook het afzonderlijk bijgebouw door brand is beschadigd; Het gebouw was vervallen en was ingestort;

*Het plan gevoegd bij het PV van 10 juli 2009 toont constructies verspreid ingeplant op het domein; Uit het dossier blijkt niet dat de verschillende niet vergunde constructies op het domein werden verwijderd, integendeel;
 Uit de processen verbaal blijkt dat de toegangsweg (servitudeweg) tot het perceel verbreed werd van 90 cm asfalt tot 2m50 met steenslag; In de herstellvordering van 24 augustus 2009 is sprake van het verharden met 100 ton steenpuin;
 Hiervoor is geen stedenbouwkundige vergunning bekend;
 Uit de plannen blijkt dat het dossier eveneens een terreinophoging voorziet; De grootte van de voorziene oppervlakte is niet bekend; Dit is niet aangeduid op de plannen;
 In die zin is het dossier onvolledig en wordt onvoldoende aangetoond welk gevolg er gegeven wordt aan de elementen opgenomen in de herstellvordering;
 ...*

2.

De verwerende partij brengt hier tegen in dat onjuistheden, vergissingen of leemten in het dossier maar tot de vernietiging van de vergunning kunnen leiden, indien zij van die aard zijn dat zij de adviserende of vergunningsverlenende overheid in dwaling hebben gebracht en beslissend zijn geweest bij de toekenning van de bouwvergunning. Het is aan de verzoekende partij om aan te tonen welke deze leemten zijn en op welke wijze de overheid hierdoor misleid zou zijn. De verzoekende partij toont dit in casu naar het oordeel van de verwerende partij niet met voldoende concrete gegevens aan.

De verwerende partij haalt verder aan dat de garage en de servitudeweg geen deel uitmaken van de aanvraag. Met betrekking tot de andere op het terrein voorkomende constructies merkt de verwerende partij op dat de tussenkommende partijen de stelling dat alle in de dagvaarding en in de herstellvordering vermelde constructies onvergund zouden zijn, betwisten in de procedure die gevoerd wordt voor de correctionele rechtbank.

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Art. 4.2.1 VCRO regelt welke handelingen er vergunningsplichtig zijn. Verzoekende partij geeft niet aan hoe dit artikel dan wel zou zijn geschonden. Deze bepaling betreft niet de dossiersamenstelling van een vergunningsaanvraag en bevat ook nergens enige verwijzing naar de herstellvordering.

25.

Verzoekende partij geeft niet aan op welke manier het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dan wel zou worden geschonden. Verzoekende partij geeft niet aan welke verplicht te voegen stukken zouden ontbreken.

*Art. 4.8.16. §3, 5° VCRO schrijft voor dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden. Om de rechten van verdediging te vrijwaren moet een onderdeel van een middel slechts onderzocht worden in zoverre op voldoende duidelijke wijze is uiteengezet welke rechtsregel op welke wijze is geschonden. Dit onderdeel van het enig middel is om die reden **onontvankelijk**.*

26.

Verzoekende partij formuleert nog een aantal opmerkingen over de manier waarop de garage bij de door brand beschadigde woning wordt vermeld op de bouwplannen en over de verharding van de servitudeweg.

De garage en de servitudeweg maken echter geen deel uit van de bouwaanvraag.

Volledigheidshalve moet opgemerkt worden dat de “verharding” van de servitudeweg werd uitgevoerd in functie van de bouwwerken (werfverkeer) en dat de weg helemaal niet werd verbreed. Dit is onmogelijk omdat de reeds lang bestaande weg aan beide kanten wordt begrensd door afsluitingen en/of bomen (dit blijkt uit de bijgevoegde foto’s – stuk 7). De helft van de weg was trouwens sinds lang door de gemeente aangelegd in asfalt. De bijkomende “verharding” gebeurde om de putten in de reeds bestaande brede weg te vullen met toelating van de mede-eigenaar. De ruimtelijke ordening is niet gebaat bij een herstel in de oorspronkelijke toestand van de servitudeweg die thans in veel betere staat is dan voorheen. Indien in het kader van de thans hangende procedure voor de correctionele rechtbank zou geoordeeld worden dat een regularisatievergunning noodzakelijk is, hebben de heer en mevrouw [REDACTED] zich bereid verklaard deze aan te vragen. Zoals gezegd maakt de servitudeweg echter geen deel uit van de aanvraag.

27.

Volgens verzoekende partij zou ook een terreinophoging voorzien zijn, waarvan de oppervlakte niet zou blijken uit de plannen.

De oorspronkelijke woning was ongeveer 10 cm onder het niveau van de weg gelegen. De te herstellen woning is voorzien op een hoogte van 30 cm boven de weg, zoals te zien op het bouwplan in het administratief dossier. Een andere ophoging dan die ter hoogte van de woning wordt niet voorzien.

Dergelijke beperkte ophoging kan trouwens bezwaarlijk beschouwd worden als een aanmerkelijke reliëfwijziging en is op zichzelf niet eens vergunningsplichtig.

De heer en mevrouw [REDACTED] hebben tijdens de beroepsprocedure aangegeven dat als op dit punt de bouwplannen als onvoldoende duidelijk zouden worden beschouwd, zij uiteraard indien gewenst een bijkomende grafische toelichting zouden verschaffen. Op grond van art. 4.3.1. §1 tweede lid VCRO is trouwens een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk, zowel in eerste administratieve aanleg als in beroep bij de deputatie.

28.

Verzoekende partij merkt ook op dat er nog andere constructies zijn die niet werden verwijderd en dat uit de aanvraag onvoldoende blijkt welk gevolg er werd gegeven aan de herstellvordering.

In de procedure die wordt gevoerd voor de correctionele rechtbank betwisten de heer en mevrouw [REDACTED] de stelling dat alle in de dagvaarding en in de herstellvordering vermelde constructies onvergund zouden zijn. Zij wensen uiteraard te wachten met het verwijderen van deze constructies tot er hierover door de rechtbank is geoordeeld.

De bepalingen waarvan verzoekende partij de schending inroept schrijven nergens voor dat bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet worden gevoegd welk gevolg er is gegeven aan een eventuele herstellvordering.

Bovendien is de **herstelvordering** waarnaar verzoekende partij verwijst **manifest onwettig**, want gesteund op een totaal verkeerde voorstelling van de feiten, zodat de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid niet met kennis van zaken heeft kunnen oordelen.

29.

Zowel de feitelijke als de administratieve gegevens van de herstelvordering zoals ze aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid is voorgelegd, bevatten een **onjuiste weergave van de werkelijke situatie**.

30.

Feitelijke gegevens

“het bouwen van een nieuwbouw”

Het gaat in casu niet om een nieuwbouw, maar om het **herbouwen van een vergunde woning**. De woning van de heer en mevrouw [REDACTED] gelegen te [REDACTED] werd in 1949 gebouwd **met een bouwvergunning, in augustus 1949 verleend door de gemeente [REDACTED], met machtiging van het Bestuur van de Stedebouw van de provincie Antwerpen** (zie stukken 1 en 2).

“een nieuwbouw die volledig werd onderkelderd”

De door brand vernielde vergunde woning **was reeds onderkelderd**. Bovendien wordt op grond van art. 4.1.1, 2° van de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld niet meegerekend om het bouwvolume te bepalen. De onderkeldering is door stedenbouwkundig vergund.

“een bijgebouw met een oppervlakte van 9m x 6,5m opgericht”

Dit “bijgebouw” is een **tijdelijke constructie** die werd opgericht voor de opslag van de bezittingen van de familie [REDACTED] die zij in hun huidige verblijfplaats niet kunnen opslaan. Uiteraard is men bereid deze constructie te verwijderen.

“een compostbak gebouwd”

Deze “compostbak” met “een oppervlakte van 2,7m x 2m” werd niet recent opgericht, maar bevindt zich reeds jaren op het terrein. Bovendien is dergelijke constructie bij een vergunde woning vrijgesteld van vergunning.

“werden er reliëfwijzigingen en verhardingen aangebracht”

De “reliëfwijzigingen” zijn slechts bouwmaterialen (zavel, zand, ...) in functie van de bouwwerken. De gebruikelijke opritten en toegangen tot een vergunde woning zijn eveneens vrijgesteld van vergunning.

“bevinden zich eveneens een mobilhome, een caravan en een autowrak”

Uiteraard is men bereid ook deze tijdelijke “constructies” te verwijderen.

“er werd een toegangspoort geplaatst”

Deze “toegangspoort” werd niet recent opgericht, maar **was al aanwezig op het terrein op het ogenblik van de aankoop van de woning en de grond in november 1970** (zie stuk 9). Er wordt in de notariële akte immers verwezen naar een “achterste poort”. Hieruit blijkt dat de poort vooraan op het terrein al in 1970 aanwezig was.

Deze constructie die minstens werd opgericht tussen 1962 en de inwerkingtreding van het gewestplan moet op grond van art. 4.2.14 §2 VCRO als **vergund geacht** worden beschouwd.

“dat de servitudeweg over gans de breedte werd verhard met gebroken steenpuin”

Bij de motivering van de gevorderde herstelmaatregel wordt over deze servitudeweg gesteld dat hij “werd verbreed en verhard over een breedte van 2,5 meter met 100 ton gebroken steenpuin”. Deze “verharding” is uitgevoerd in functie van de bouwwerken (werfverkeer). De weg werd helemaal niet verbreed. Dit is onmogelijk omdat de reeds lang bestaande weg aan beide kanten wordt begrensd door afsluitingen en/of bomen (dit blijkt uit de bijgevoegde foto’s – stuk 7). De helft van de weg was trouwens sinds lang door de gemeente aangelegd in asfalt. De bijkomende “verharding” gebeurde om de putten in de reeds bestaande brede weg te vullen met toelating van de mede-eigenaar. Er werd nog niet de helft van de geciteerde hoeveelheid materiaal gebruikt.

31.

Administratieve gegevens

Ook hier wordt verkeerde informatie gegeven, wanneer wordt verwezen naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Essen.

De woning van de heer en mevrouw [REDACTED] is helemaal **geen “weekendverblijf”** maar **een sinds 1949 vergunde woning**.

Wat niet wordt vermeld is dat het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitdrukkelijk aangeeft **dat de woning van de familie [REDACTED] door de gemeente wordt aanvaard en dat er zelfs naar de toekomst ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden geboden** (zie stuk 12):...

32.

Herstelmaatregel

Ook de toelichting en motivering van de gevorderde herstelmaatregel bevat tal van **onjuistheden**. Bovendien wordt een **eenzijdige voorstelling van de feiten** gegeven en worden een **aantal relevante elementen niet vermeld**.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid heeft dan ook **niet met kennis van zaken kunnen oordelen**.

33.

De situatie kan wel degelijk worden teruggebracht naar een vergunbare of een met de goede ruimtelijke ordening verenigbare toestand, zoals blijkt uit de door het college van burgemeester en schepenen en (na beroep) door de deputatie verleende regularisatievergunning.

34.

Zoals gezegd werd de “verharding” van de servitudeweg uitgevoerd in functie van de bouwwerken (werfverkeer) en werd de weg helemaal niet verbreed. Er werd nog niet de helft van de geciteerde hoeveelheid materiaal gebruikt.

De woning wordt herbouwd binnen het oorspronkelijke en vergunde bouwvolume. In het inleidend verzoekschrift (p. 8) erkent verzoekende partij trouwens dat het volume van het ontwerp waarvoor vergunning is verleend, voldoet aan het maximaal toegelaten bouwvolume.

Er is dus geen sprake van het “bouwen van een nieuwbouwwoning”, maar wel degelijk van **herbouwen**.

35.

De vergunde woning van de heer en mevrouw [REDACTED] is **geen weekendverblijf**. Het is logisch dat de op te richten constructie “alle kenmerken heeft van een volwaardige woning met residentieel karakter”. Ze is immers ook als dusdanig vergund. De onder randnr. 31 geciteerde passages uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevestigen dat het wel degelijk om een (zonevreemde) woning gaat en niet om een weekendverblijf.

In tegenstelling tot wat wordt geïnsinueerd door de stedenbouwkundig inspecteur in de herstellvordering wonen de heer en mevrouw [REDACTED] momenteel helemaal niet permanent in de [REDACTED]. Hun permanente verblijfplaats is [REDACTED]. De caravan en mobilhome op het terrein worden daar gewoon gestald. Uiteraard proberen de heer en mevrouw [REDACTED] het terrein – waaronder de moestuin en het gazonperk – in afwachting van de heropbouw in zo goed mogelijke staat te onderhouden, maar daarom is er nog geen sprake van permanente bewoning.

Volgens de stedenbouwkundig inspecteur zou permanente bewoning “gevolgen [hebben] voor het karakter van deze gebieden die als geïsoleerd kunnen beschouwd worden en die veelal niet aansluiten bij een kern met de nodige primaire voorzieningen”.

Dit is uiteraard manifest onjuist. Zoals te zien op de foto op de volgende pagina, is het perceel van de heer en mevrouw [REDACTED] minder dan 1km verwijderd van de dorpskern van [REDACTED], waar alle voorzieningen aanwezig zijn, zelfs een treinstation. Op het perceel zelf was en is nog steeds elektriciteit, water en telefoonaansluiting.
[afbeelding]

36.

In de herstellvordering wordt geprobeerd de indruk te wekken dat het perceel van de heer en mevrouw [REDACTED] gelegen zou zijn in een waardevol, “zeer gaaf en vrij ongerept” natuurgebied ligt, waar quasi geen bebouwing is. Beweren dat er in casu sprake is van een “gebied met hoge natuurwaarde” is manifest onjuist. Er is ook wel degelijk bebouwing in de omgeving, zoals ook wordt aangegeven in de bestreden beslissing (zie ook stuk 13):

“Op het perceel links en rechts van de woning echter bevinden zich nog twee andere woningen die samen met de kwestieuze woning een soort van cluster vormen.”

Het perceel in kwestie is **volledig verwijderd gelegen van het natuurgebied de [REDACTED] en het domein [REDACTED]**, gescheiden door o.m. de dorpskern van [REDACTED], de spoorweg van en naar [REDACTED] en de viaduct van de drukke [REDACTED] ([REDACTED]), zoals ook duidelijk te zien is op volgende uittreksels uit het gewestplan Turnhout.[afbeelding]

De **gewestplanbestemming “natuurgebied”** is bovendien **achterhaald**, wat blijkt uit het advies van de Afdeling Natuur Antwerpen van het Ministerie van de Vlaamse

Gemeenschap van 10 april 2003 (stuk 4), dat werd gegeven in het kader van de vergunningsprocedure en waarin expliciet wordt gesteld:

“Er is geen te beschermen vegetatie aanwezig. De aangrenzende percelen links en rechts zijn beide bebouwd.”

Hieruit blijkt met andere woorden dat het perceel van de familie [REDACTED], **niet de kenmerken draagt van natuurgebied en dat de bestemming dus wel degelijk achterhaald is**. Het feit dat het omsloten is door bebouwde percelen, toont anderzijds aan dat ook voor het ruimere gebied waarin het perceel gelegen is, geen natuurwaarden primeren. Voor zover er in de ruimere omgeving toch nog natuurwaarden aanwezig zouden zijn, is er ook wat dat betreft geen enkele reden om de afwijking niet te vergunnen, zo blijkt ook uit het advies van de Afdeling Natuur: “Aangezien er weinig negatieve invloed op de natuurwaarden te verwachten valt, heeft de Afdeling Natuur in principe geen bezwaar tegen de heropbouw van dit gebouw.”. Met andere woorden: **het perceel grond van de familie [REDACTED] is niet waardevol voor het natuurgebied en is niet nodig**.

Dit alles wordt bevestigd door het **andermaal gunstige advies van het Agentschap voor Natuur en Bos** van 21 september 2010, verleend in het kader van de regularisatieaanvraag (zie stuk 4). Ook de deputatie oordeelt in dezelfde zin in de bestreden beslissing:

“Het perceel is weliswaar gelegen in natuurgebied, doch dit deel ligt afgezonderd van de rest van het natuurgebied. Het gaat verder niet om waardevolle natuur, dit wordt door het Agentschap voor natuur en bos bevestigd.”

Dat het perceel in kwestie geen waardevol natuurgebied is blijkt ten slotte ook overduidelijk uit volgende kaart uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente [REDACTED], waarop de “kwaliteiten en potenties” van de gemeente [REDACTED] worden aangegeven. Op deze kaart is te zien dat het perceel in kwestie **geen deel uitmaakt van de waardevolle groene gebieden**: [afbeelding]

De stelling dat het perceel van de familie [REDACTED] in waardevol natuurgebied is gelegen is dus volkomen onjuist.

37.

Besluit herstellvordering

Het is aangetoond dat de herstellvordering een **totaal verkeerde voorstelling geeft van de feitelijke situatie**.

Het advies van de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid is dan ook **onwettig**, want **niet gesteund op correcte feiten**.

Op grond van art. 159 G.W. moet het onwettig advies buiten beschouwing worden gelaten. Het kan in ieder geval niet als grondslag dienen voor de geponeerde herstellvordering. Zonder eensluidend advies kan de herstellvordering niet worden toegekend.

Zoals gezaghebbende rechtsleer terecht opmerkt impliceert de onwettigheid van het advies **dat ook de herstellvordering zelf onwettig moet worden bevonden**; het advies is immers ofwel “geïncorporeerd” in de herstellvordering, ofwel te beschouwen als een voorbereidende handeling waarvan de onwettigheid de (finale) herstellvordering vitieert.

*De herstellvordering moet dan ook **integraal worden afgewezen**.*

38.

*Dit onderdeel van het enig middel van verzoekende partij is zoals gezegd **onontvankelijk**, maar gezien de manifeste onwettigheid van de herstellvordering ook **ongegrond**.*

...

4.

De verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota haar standpunt uit het inleidende verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Nog los van de vaststelling dat de verzoekende partij niet concreet aangeeft welke bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zij concreet geschonden acht, merkt de Raad op dat eventuele onjuistheden, vergissingen of leemtes in het aanvraagdossier maar tot de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden, als blijkt dat de adviesinstanties en de vergunningsverlenende bestuursorganen hierdoor werden misleid bij de beoordeling van de aanvraag.

Aan de hand van het inplantingsplan en de beschrijvende nota stelt de Raad vast dat de garage en de servitudeweg geen deel uitmaken van de aanvraag die heeft geleid tot de thans bestreden beslissing. Anders dan wat de verzoekende partij lijkt aan te nemen, worden op het plan geen ander bijgebouwen of constructies aangeduid dan de garage. De bestaande achterbouw wordt op het plan aangeduid als 'te slopen'.

De verzoekende partij toont niet aan of en op welke wijze de mogelijks onterechte aanduiding van de garage als 'bestaand en door brand beschadigd' en het eventuele onvergunde karakter van de servitudeweg, de verwerende partij zouden hebben misleid in de beoordeling van de beoogde heropbouw van de woning. Evenmin maakt de verzoekende partij aannemelijk dat de verwerende partij bij haar oordeelvorming over de aanvraag op een dwaalspoor werd gebracht door het niet weergeven op het inplantingsplan van eventuele andere constructies op het terrein.

2.

De Raad ziet verder niet in, en de verzoekende partij toont dit ook niet aan, hoe de aangehaalde onduidelijkheid betreffende het gevolg dat al dan niet aan de herstellvordering wordt gegeven, tot de onwettigheid van de bestreden beslissing zou kunnen leiden. Het onvergund en desgevallend wederrechtelijk karakter van andere constructies die zich mogelijk op het perceel bevinden en waarvan melding wordt gemaakt in de herstellvordering, vormt het voorwerp van discussie in de procedure voor de correctionele rechtbank en de constructies maken ook geen deel uit van de huidige vergunningsaanvraag.

Wat de ingeroepen onduidelijkheid over de terreinophoging tot slot betreft, kan de Raad uit een vergelijking van het plan betreffende het bestaande terreinprofiel en het nieuwe terreinprofiel duidelijk vaststellen dat het terrein ter hoogte van het huis een 40tal cm zal worden opgehoogd zodat de omvang ervan, anders dan de verzoekende partij voorhoudt, weldegelijk kan worden vastgesteld. De verzoekende partij laat overigens na aan te geven in welke zin vermelde reliëfwijziging een miskennis van het artikel 4.2.1 VCRO zou inhouden.

Het tweede onderdeel is ongegrond.

C. Derde onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een derde onderdeel als volgt de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

Het goed is gelegen in een natuurgebied waar slechts zeer sporadische bebouwing voorkomt; Uit luchtfoto's is duidelijk te zien dat het perceel in een uitgesproken gaaf en vrij ongerept stuk natuurgebied ligt; Dit natuurgebied sluit ten zuidoosten aan bij een landschappelijk waardevol agrarisch gebied dat vrij is van bebouwing; De voorziene werken schaden de goede ruimtelijke ordening;

Tevens dient verwezen naar de planologische en ruimtelijke motivering en beoordeling zoals opgebouwd in de herstellvordering van 24 augustus 2009 die door de Inspectie werd naar voor gebracht en waarvoor door de Hoge Raad reeds een eensluidend advies werd verkregen;

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex - is gericht, op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen;

In toepassing van artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex moet de overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:...

Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1. VCRO meer nog geen enkele concrete en pertinente beoordeling welkdanige dan ook bevat;

De motivering van het bestreden besluit - die zeer summier is - is onaanvaardbaar:...

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1 VCRO meer nog geen enkele concrete en pertinente beoordeling welkdanig dan ook bevat.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt dat de aanvraag niet systematisch aan alle in artikel 4.3.1, §2 VCRO opgesomde punten moet toetsen, maar enkel aan die punten die noodzakelijk en relevant zijn. Uit de bestreden beslissing blijkt naar het oordeel van de verwerende partij voldoende dat alle relevante elementen bij de beoordeling van de aanvraag werden betrokken en dat de verwerende partij aan de hand daarvan volledig terecht heeft geoordeeld dat de aanvraag geen schending inhoudt van de goede ruimtelijke ordening. Het perceel van de tussenkomende partijen vertoont volgens de verwerende partij geen kenmerken van een natuurgebied en deze bestemming is dan ook achterhaald, wat ook bevestigd zou worden in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos. Uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Essen zou eveneens blijken dat het perceel geen waardevol natuurgebied is.

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

*Onder randnr. 36 is uitvoering aangetoond dat het herbouwen van de afgebrande woning **zonder enige twijfel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening**, zoals trouwens ook duidelijk blijkt uit de gunstige adviezen van de voor natuur bevoegde administratie uit 2003 en 2010 (zie stuk 4).*

41.

Bovendien bevat de bestreden beslissing wel degelijk een heldere en feitelijk correcte motivering dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:...

42.

Verzoekende partij geeft zelf aan dat de overheid bij het beoordelen van de plaatselijke ordening allereerst rekening moet houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving.

In casu is dat gebeurd. Verwerende partij heeft terecht vastgesteld dat er weliswaar in de ruimere omgeving waardevolle natuur aanwezig is, maar dat dit niet het geval is in de onmiddellijke omgeving.

43.

De stelling van verzoekende partij dat de bestreden beslissing geen “redengeving” zou bevatten om tot het besluit te komen dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt verstoord, kan niet worden gevolgd.

44.

Verzoekende partij is van mening dat verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van art. 4.3.1. VCRO en dat het bestreden besluit geen enkele concrete en pertinente beoordeling zou bevatten.

45.

*In haar verzoekschrift beperkt verzoekende partij zich tot het uitgebreid citeren van rechtspraak van de Raad van State en van rechtsleer ter zake, doch laat na concreet aan te geven waaruit de beweerde schending van de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel dan wel zou moeten blijken. Dit onderdeel van het enig middel is om die reden **onontvankelijk**.*

46.

Bovendien bevat de bestreden beslissing zoals reeds gezegd wel degelijk een heldere en feitelijk correcte motivering dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:...

47.

Art. 4.3.1 §2 VCRO somt een aantal aandachtspunten en criteria op die relevant kunnen zijn bij de beoordeling van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het is evident dat niet elk van deze criteria in de motivering in detail moet worden besproken. Art. 4.3.1 §2 VCRO stelt immers deze aandachtspunten en criteria slechts bij de beoordeling moeten worden betrokken “voor zover noodzakelijk of relevant”.

...

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets toe aan haar uiteenzetting van het inleidende verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel(onderdeel) bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden bepalingen en de wijze waarop deze bepalingen door de bestreden beslissing worden geschonden. Met de tussenkommende partijen stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in dit onderdeel weliswaar de schending inroept van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel maar in haar verzoekschrift niet concreet, minstens niet voldoende duidelijk, aangeeft op welke wijze de bestreden beslissing vermelde beginselen schendt.

Het middelonderdeel is op dit punt dan ook onontvankelijk.

2.

Het behoort verder tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Anders dan wat de verzoekende partij lijkt te beweren, moet ze hierbij niet alle in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO vermelde aspecten betrekken, maar enkel degene die zij noodzakelijk of relevant acht.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening geenszins in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De verwerende partij acht de gevraagde heropbouw van de zonevreemde woning verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening en motiveert dit in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

Het perceel van de afgebrande woning is gelegen in een bosrijke omgeving waar zeer weinig bebouwing voorkomt. Op het perceel links en rechts van de woning echter bevinden zich nog twee andere woningen die samen met de kwestieuze woning een soort van cluster vormen.

Verder gaat het om een woning die reeds in 1949 daar vergund aanwezig was. De nieuwe woning stemt in volume nagenoeg overeen met de oorspronkelijke bebouwing en sluit qua architecturaal karakter nagenoeg aan op dat van het originele landhuis.

*Het perceel is weliswaar gelegen in natuurgebied, doch dit deel ligt afgezonderd van de rest van het natuurgebied. Het gaat verder niet om waardevolle natuur, dit wordt door het Agentschap voor natuur en bos bevestigd.
..."*

De Raad is van oordeel dat deze beoordeling in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, kan aangemerkt worden als een afdoende gemotiveerde en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij laat alleszins na in haar verzoekschrift concreet aan te tonen dat deze beoordeling kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn en dat de verwerende partij de aanvraag niet aan bepaalde noodzakelijk of relevant geachte aspecten zou hebben getoetst.

De aanvraag heeft betrekking op de heropbouw van een landhuis dat sinds 1949 vergund op het betrokken perceel stond. Uit een vergelijking van de plannen van de bestaande toestand en de gevraagde heropbouw stelt de Raad vast dat de verwerende partij in redelijkheid kon oordelen dat de aanvraag qua volume en architecturaal karakter nauw aansluit bij het originele landhuis, wat door de verzoekende partij in haar verzoekschrift overigens ook niet concreet wordt bekritiseerd.

Het perceel is weliswaar gelegen in een weinig bebouwde en bosrijke omgeving, zo blijkt uit de luchtfoto in het administratief dossier, maar op het perceel links en rechts zijn ook woningen gelegen, waar de gevraagde heropbouw woning bij aansluit. Hoewel het perceel gelegen is in een natuurgebied, is er volgens de adviezen van het Agentschap Natuur en Bos weinig negatieve invloed op de aanwezige natuurwaarden te verwachten en is er geen te beschermen vegetatie aanwezig.

Ook het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijzen op het weinig waardevol karakter van dit stukje natuurgebied. De verwerende partij kon dan ook in alle redelijkheid besluiten dat de gevraagde heropbouw inpasbaar is in de bestaande omgeving.

Het derde onderdeel is deels onontvankelijk en voor het overige ongegrond.

D. Vierde onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde onderdeel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23 VCRO omdat uit de bestreden beslissing niet zou blijken dat de verwerende partij haar beslissing heeft genomen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij antwoordt dat geen enkele bepaling uit de VCRO haar verplicht om de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing op te nemen. Zij licht dit als volgt toe:

“ ...

De bepaling dat minstens het eerste deel van het verslag (de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften) overgenomen moest worden in de motivering van het besluit, werd in de huidige codex volledig geschrapt....

De motiveringswet bepaalt enkel dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moeten vermeld worden en dat zij afdoende moet zijn. De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken. Het gaat om de overwegingen waarop de beslissing gestoeld is...

Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht en een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie. Enkel een voldoende weergave van de andersluidende motieven op basis waarvan de deputatie haar besluit heeft genomen is essentieel.

Wat de motieven betreft om de vergunning te verlenen, onvoldoende zouden zijn, maar enkel dat het niet vermelden van de determinerende overwegingen van de PSA, niet toelaat om na te gaan of het besluit wel op het verslag gestoeld is.

Of het besluit op het verslag van de PSA gestoeld is, kan perfect nagegaan worden. Het verslag van de PSA maakt immers deel uit van het volledige administratief dossier.

Indien in iedere beslissing van de deputatie de overwegingen uit het verslag van de PSA moeten worden opgenomen, zou een waarde worden toegekend aan dat verslag die door de wetgever niet bedoeld is.

In dat kader moet opgemerkt worden dat het verslag van de PSA in de voormelde arresten op gelijke voet geplaatst wordt met dat van de gewestelijk SA, de cel onroerend erfgoed en het college van burgemeester en schepenen.

Verwerende partij moet ter voorbereiding van haar beslissing beroep doen op haar diensten (in casu de PSA) om een advies op te stellen. Dat is in het dossier gebeurd.

Het is vervolgens aan de deputatie om een beslissing in het dossier te nemen en de deputatie is niet gebonden door het verslag van de PSA.

Het is immers de exclusieve bevoegdheid van de deputatie om een beslissing te nemen en dit inderdaad op grond van het verslag van de PSA. Dit ligt in de normale werking van een democratisch verkozen orgaan: de administratie bereidt de beslissingen voor. Inzake ruimtelijke ordening wordt door het VCRO geformaliseerd door het stedenbouwkundig verslag. Het verkozen orgaan beslist op grond van de verschillende overwegingen opgenomen in het verslag en de administratie voert uit.

In deze werkwijze dient het verkozen orgaan niet op een uitdrukkelijke wijze aan te geven waarom ze het verslag (niet volledig) volgt. Zij dient wel overeenkomstig de formele motiveringsplicht uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan de beslissing is genomen. Ten onrechte wordt dan ook gesteld dat het besluit van de deputatie niet op het verslag van de PSA gestoeld zou zijn.

” ...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dat deel uitmaakt van het administratief dossier, adviseerde aan de deputatie om het beroep in te willigen en steunde zich daarvoor op de datum van toekenning van het verzekeringsbedrag.

Uit de bestreden beslissing blijkt zeer duidelijk dat dit voorwerp heeft uitgemaakt van debat tijdens de hoorzitting en dat de deputatie na kennisname van de argumenten van de raadsman van de vergunningsaanvrager op gemotiveerde wijze heeft besloten dit argument van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet te volgen:...

50.

Verwerende partij heeft dus gemotiveerd beslist het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet te volgen. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was dezelfde mening toegedaan als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De motivering van verwerende partij is dus evenzeer van toepassing op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zodat geconcludeerd moet worden dat verwerende partij gemotiveerd beslist heeft dit verslag niet te volgen.

...”

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe aan haar uiteenzetting van het inleidende verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij treedt bij de beoordeling van het ingestelde administratieve beroep op als een orgaan van actief bestuur en onderzoekt de aanvraag conform artikel 4.7.21, §1 in fine VCRO in haar volledigheid. Binnen de door haar toegekende appreciatiebevoegdheid en de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, oordeelt de verwerende partij of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij bij het beoordelen van het administratief beroep de verplichting op om haar beslissing te nemen op grond van verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgesteld conform artikel 4.7.22 VCRO. Dit betekent niet dat een (on)gunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op zich bindend is voor de verwerende partij, wel dat de verwerende partij dit verslag niet zonder meer kan negeren en als basis dient te gebruiken bij haar beoordeling.

Wanneer de verwerende partij van oordeel is dat zij de inzichten zoals vervat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt, moet uit de motivering van de bestreden beslissing expliciet of impliciet blijken waarom de verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat aan de tweede voorwaarde van artikel 4.4.21 VCRO niet is voldaan. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de termijn van drie jaar een aanvang genomen na de uitkering van een deel van het verzekeringsbedrag op 21 maart 2002 zodat de aanvraag voor de heropbouw laattijdig zou zijn.

Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is de gevraagde heropbouw volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel aanvaardbaar omdat het architecturale karakter aansluit bij het originele landhuis, de woning een cluster vormt met twee naastgelegen woningen en gelegen is in een afgezonderd deel van het natuurgebied dat weinig waardevol is.

Met de verzoekende partij moet de Raad enerzijds vaststellen dat de verwerende partij in haar beslissing geen uitdrukkelijke melding maakt van het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan haar verzoekschrift toevoegt en dus duidelijk aangeeft dat zij de inhoud en strekking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kende op het ogenblik van het instellen van het verzoekschrift.

3.

Zoals bij de beoordeling van het eerste onderdeel is vastgesteld, heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht geoordeeld dat de aanvraag gebeurde binnen de drie jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag en heeft ze zorgvuldig gemotiveerd waarom artikel 4.4.21 VCRO volgens haar kon worden toegepast.

De verwerende partij heeft dan ook, minstens impliciet, uitdrukkelijk gemotiveerd waarom zij op dit punt de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, neemt de verwerende partij het standpunt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar quasi letterlijk over.

Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook dat de verwerende partij haar beoordeling conform artikel 4.7.23, §1 VCRO heeft gedaan op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middelonderdeel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER