

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0384 van 2 oktober 2012  
in de zaak 1011/0615/A/2/0567

In zake: de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■

*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 28 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 13 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zoutleeuw van 16 september 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning.

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

### 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 19 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij die in persoon aanwezig was, 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**

In 1984 wordt op het betrokken perceel een prefabwoning met één bouwlaag (houten chalet) opgetrokken.

In 2002 wordt deze woning volledig vernield door een brand. De verzoekende partij wenst haar woning te herbouwen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zoutleeuw heeft op 28 augustus 2002 een eerste aanvraag voor het herbouwen van een woning geweigerd. Ook de verwerende partij weigerde op 19 december 2002 in administratief beroep de aanvraag.

Een tweede aanvraag voor het herbouwen van een woning wordt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Zoutleeuw eveneens geweigerd op 7 juli 2005. Wegens het uitblijven van de beslissing van de deputatie werd door de verzoekende partij beroep ingesteld bij de bevoegde Minister. Bij ministerieel besluit van 7 september 2006 werd de stedenbouwkundige vergunning opnieuw geweigerd.

De verzoekende partij woont momenteel in een container op het betrokken perceel.

Op 29 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij en zijn echtgenote bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zoutleeuw een derde aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning”*. Het betreft deze aanvraag die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 juli 2010 tot 5 augustus 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 14 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het departement stelt dat het een vrijstaande eengezinswoning kan gedogen, voor zover de werken voldoen aan de wettelijke context in de VCRO.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 7 augustus 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zoutleeuw verleent op 19 augustus 2010 het volgende gunstig advies:

“ ...

*Zou de woning niet getroffen geweest zijn door brand dan woonden de betrokkenen nu nog steeds, en dus reeds 24 jaar, in de oorspronkelijke woning. Onze overtuiging daaromtrent wordt nog verstrekt door het feit dat er tijdens de openbare onderzoeken in 2002, 2005 en nu in 2010 geen enkel bezwaar of opmerking werd geformuleerd door aangrenzende eigenaars of derden*

*In de recente Codex RO (art. 4.4.10.§1) staat nog steeds vermeld dat verbouwen, herbouwen, ... enkel kan indien het hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies betreft.*

*Ondanks dat feit vraagt het schepencollege dat er in dit specifieke geval ook rekening gehouden wordt met een aantal emotionele en sociale aspecten :*

- De betrokken grond werd door de aanvraagster van haar ouders geërfd en is bijgevolg het enig tastbaar aandenken. Door de brand werden immers alle dierbare herinneringen van zowel ouders als grootouders volledig vernield. Zij wensen dan ook koste wat kost op die plaats te blijven wonen!*
- Zij zijn gedurende een periode van 16 jaar gelukkig geweest in hun, en voor de invalide echtgenoot, aangepaste woning. Gedurende al die tijd waren er met niemand problemen en zijn er ook geen klachten geweest omtrent de niet vergunde woning.*
- De aanvragers zijn door de gebeurtenissen sedert de brand (niet nagekomen politieke beloften tot op het hoogste niveau, twee geweigerde vergunningen, ...) meer dan de wanhoop nabij!*
- De wooncontainers brengen uiteraard extra kosten mede (huur, verwarming, ...). Daarbij komen ook nog eens de rekeningen van architecten die de bouwaanvraagdossiers opmaakten, zonder dat er heden ook maar enig uitzicht is op een positieve wending in deze zaak. Indien er geen oplossing komt dreigt deze familie op termijn op straat komen te staan!*

*Het schepencollege dringt er dan ook op aan dat er op een soepele manier gebruik kan gemaakt worden van art. 4.2.14. §2 van de Codex RO :*

...

*Er kan gesteld worden dat de ingediende aanvraag nagenoeg volledig voldoet aan de bovenstaande bepalingen. Trouwens wat geldt er voor gebouwen opgericht in de periode tussen de inwerkingtreding van het gewestplan Tienen-Landen op 24 maart 1978 en het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999? Bovendien wordt er ook voldaan aan de onderstaande bepalingen van art. 4.4.13.§1 en §2.*

...

**Bijkomende argumentatie vanwege de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.**

Argumentatie van stedenbouwkundige aard

*M.b.t. de goede ruimtelijke ordening kan aangehaald worden dat het ontwerp van de woning, zoals voorgesteld in de aanvraag, een bescheiden woning betreft waarvan zowel het uitzicht, de verschijningsvorm en omvang nauw aansluit bij woningen in de omgeving en wat dat betreft ook past in het landelijke karakter.*

Momenteel zijn de funderingen van de afgebrande woning nog steeds aanwezig op het perceel, evenals de wooncontainer, waardoor de agrarische bestemming van het perceel ook op dit ogenblik achterhaald is (een standpunt dat ook gedeeld wordt door de het departement Landbouw en Visserij). Al deze gedogen toestanden verdwijnen dan van het terrein bij het bekomen van de vergunning, wat in ieder geval al een aanzienlijk verbetering is van de toestand zoals die er nu bijligt.

...

De woning sluit nauw aan bij de bestaande kern/woonstraten (zie luchtfoto), het is wel een verderzetting van de lintbebouwing, maar rekening houdend met de bestaande toestand en de toestand van voor de woningbrand, dient het element van aansnijding van open ruimte' toch gerelativeerd te worden.

Bijkomende opmerking in de rand:

Bovendien hoop ik dat er met deze 3<sup>de</sup> aanvraag, ongeacht of de eindbeslissing gunstig of ongunstig is, eindelijk een einde wordt gemaakt aan dit dossier dat al jaren aansleept. Ik wens nogmaals te benadrukken dat dit dossier door alle behandelende ambtenaren, op alle niveaus, correct beoordeeld en geadviseerd werd in functie van de bestaande regelgeving en conform hiermee gehandeld werd. Ondanks het feit dat alle mogelijkheden om een oplossing te vinden voor dit spijtige voorval nauwkeurig maar tevergeefs, werden onderzocht, stellen wij toch vast dat dit niet is doorgedrongen tot de aanvragers en een aantal mandatarissen. Om deze laatste dan ook alle mogelijkheden te bieden om, ongehinderd door de gemeentelijke ambtenaren, zelf hun verantwoordelijkheid in deze op te nemen en hun beloftes waar te maken (of er van af te zien), kan ik mij aansluiten bij de motivering die het schepencollege wenst aan te halen om alsnog een gunstig advies uit te brengen in eerste aanleg.

Advies.

**Het schepencollege wenst omtrent deze aanvraag, gelet op de bijzondere omstandigheden en omwille van het feit dat de er geen bijkomende afbreuk wordt gedaan aan de goede ruimtelijke ordening, een gunstig advies uit te brengen.**

”

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 september 2010 het volgende ongunstig advies:

“

...

**STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG**

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Tienen-Landen, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1 en art. 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

...

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is;

#### Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van artikel 4.4.10, 4.4.11, 4.4.13 en 4.4.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

...

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Deze beoordeling — als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex 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 - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:*

*-functionele inpasbaarheid: Gelet de oorspronkelijke woning werd opgericht zonder geldige bouwvergunning, heeft de aanvraag geen betrekking op een bestaande vergunde of vergund geachte woning. De huidige aanvraag dient dan ook beschouwd te worden als het bouwen van een nieuwe woning. Gelet de aanvraag geen betrekking heeft op een bedrijfswoning bij een agrarisch of para-agrarisch bedrijf, is de nieuwe woning niet inpasbaar binnen een agrarisch gebied. De aanvraag voldoet evenmin aan de basisrechten voorzien voor zonevreemde constructies.*

*-mobiliteitsimpact: dit aspect is niet van toepassing.*

*-schaal: dit aspect is niet van toepassing.*

*-ruimtegebruik en bouwdichtheid: de bouw van de woning op een perceel, bestemd als agrarisch gebied, leidt tot een residentialisering van het betrokken gebied.*

*-visueel-vormelijke elementen: dit aspect is niet van toepassing.*

*-cultuurhistorische aspecten: dit aspect is niet van toepassing.*

*-het bodemreliëf: dit aspect is niet van toepassing.*

*-hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: dit aspect is niet van toepassing.*

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

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

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zoutleeuw weigert op 16 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

***Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften***

#### **Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften.**

*De aanvraag is volgens het gewestplan TIENEN - LANDEN, vastgesteld bij KB van 24 maart 1978, gelegen in een **landschappelijk waardevol agrarisch gebied**.*

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1 en art. 15.4.6.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

...

**Overeenstemming met het gewestplan.**

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

**Richtlijnen en omzendbrieven.**

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en gewestplannen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997) en latere wijzigingen is van toepassing op deze aanvraag:

...

Het voorgelegde ontwerp voldoet niet aan de bepalingen van genoemde omzendbrief.

...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

**Bestaande omgeving.**

Het betrokken terrein is gelegen aan de [REDACTED] (gemeenteweg) op een vijftigtal meter voorbij de grens met het landelijk woongebied. De bebouwing links van het betrokken perceel bestaat uit eengezinswoningen met een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open en halfopen bebouwingen. De omliggende bebouwing varieert qua architectuur, bouwstijl, bouwhoogte en materialen. Rechts van het betrokken perceel (richting Neerlanden) bevindt zich een ruim en homogeen agrarisch gebied.

**Functionele inpasbaarheid.**

De aanvraag voorziet het herbouwen van een zonevreemde eengezinswoning in open verband. Het ingediende project is in overeenstemming met art. 4.4.13.§1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is m.b.t. de vergunde toestand op het moment van de vernieling door brand echter niet in overeenstemming met artikel 4.4.10.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is tevens in strijd met artikel 4.4.21.2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

**Ruimtegebruik en bouwdichtheid.**

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend.

**Visueel-vormelijke elementen.**

Het betreft de herbouw van een eengezinswoning in open bebouwing, ingeplant op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 3,14 m. De voorziene carport vormt fysisch één geheel met de nieuwe woning. Rond het volledige terrein bevindt er zich een groenscherm.

...

**Algemene conclusie**

Het schepencollege volgde bovenstaand advies niet en bracht een gunstig advies uit op 19-08-2010. De voorgestelde herbouw van een zonevreemde woning stemt echter niet

*overeen met de afwijkingsmogelijkheden vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*...*

De verzoekende partij en zijn echtgenote tekenen tegen deze beslissing op 11 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 december 2010 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 januari 2011, beslist de verwerende partij op 13 januari 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Beoordeling*

*...*

*2. Voor het gebied waarin het perceel gelegen is bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het perceel is evenmin gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde verkaveling. Volgens het gewestplan Tienen-Landen (KB van 24 maart 1978) is het goed gelegen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De artikels 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.*

*...*

*De louter residentiële bestemming van het gebouw is in strijd met de planologische bepalingen voor het agrarisch gebied.*

*3. Voor woningen in agrarisch gebied die door een vreemde oorzaak, die niet aan de eigenaar kan worden toegerekend, werden vernietigd zijn de uitzonderingsbepalingen van art. 4.4.21. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing. Dit artikel bepaalt onder meer dat de aanvraag binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag dient te gebeuren, of binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernietiging of beschadiging, waaraan niet voldaan is. Art. 4.4.10. legt verder het toepassingsgebied vast voor alle afwijkingsmogelijkheden in het kader van de basisrechten voor zonevreemde woningen. Hierin wordt vooropgesteld dat de aanvragen enkel betrekking kunnen hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies en dit aan de vooravond van de vernietiging. Gezien de woning in 1984 werd opgericht zonder enige vergunning kan onmogelijk gesproken worden over een vergunde of vergund geachte woning aan de vooravond van de brand in 2002, zodat er geen mogelijkheid is om de afwijkingsbepalingen toe te passen.*

*4. Ongeacht plaatselijke ruimtelijke afwegingen kan gesteld worden dat de opeenvolgende afwijkings- en uitzonderingsregelingen voor zonevreemde woningen nooit bedoeld waren wederrechtelijk opgerichte gebouwen te kunnen herbouwen en tot een bestemming van de niet-agrarische functie over te gaan. Uit ruimtelijk oogpunt is het ook niet wenselijk dat bestaande woonlinten verder uitgebreid worden, gezien woonlinten als afwerkingsgebieden worden beschouwd. De gemeente bracht een gunstig voorafgaand advies uit om reden van de bijzondere sociale omstandigheden. Indien de gemeente van oordeel is dat op deze plaats een nieuwe woning dient worden mogelijk gemaakt, kan zij hiertoe de nodige planologische initiatieven nemen (opmaak RUP).*

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

- de afgebrande woning werd in 1984 wederrechtelijk opgericht;*
  - de aanvraag tot herbouw voldoet niet aan de bepalingen van de afwijkingsbepalingen voor zonevreemde woningen;*
  - er is geen enkele andere regelgeving die de herbouw van niet-vergunde of niet vergund geachte constructies toelaat in het agrarisch gebied.*
- ...*

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 8 februari 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 28 februari 2011, is dus tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de aanvrager van de vergunning is en conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **Enig middel**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij wijst voorafgaand aan de uiteenzetting van het enig middel, op het feit dat de bestreden beslissing getroffen is door een fout. Met name werd in het onderdeel '**IV. Horen**' van de bestreden beslissing de heer Gaston Pulinckx aangemerkt als gemeenteraadslid, terwijl hij dit, volgens de verzoekende partij, op het ogenblik van de hoorzitting niet meer was.

Over de grond van de zaak, overweegt de verzoekende partij het volgende:

*" ...*

*Wat de grond van de zaak betreft, stel ik vast dat de weigeringsbeslissing van de deputatie vrijwel uitsluitend gegrondvest is op de stedenbouwkundige bestemming van het perceel. Nochtans stelt Art. 4.4.13 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening duidelijk dat "de vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal".*



*Wij vestigen de aandacht op het feit dat het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant op 14 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht over onze bouwaanvraag. Gezien op het perceel al een woning stond sinds 1985 is er geen sprake van een nieuwe inname van agrarisch gebied. Als onze woning niet volledig door een zware brand vernield was, zou ze er nog staan.*

*Het Schepencollege stelt zelf dat er toepassing kan gemaakt worden van art.4.2.14 van de Codex RO. Er werd tegen de toen bestaande woning immers nooit een proces-verbaal ingediend, noch eender welke klacht. Indien de woning niet door brand verwoest werd, zou ze nu vallen onder het vermoeden van vergunning. Door deze weigering worden we nu dus nog eens extra gestraft.*

*De funderingen van de afgebrande woning zijn op dit moment nog duidelijk zichtbaar op het perceel aanwezig zodat er geen sprake is van een nieuwe aantasting van het agrarisch gebied. De aanvraag betreft een zeer bescheiden woning die op geen enkele wijze storend zou zijn voor omgeving of landschap. Het gehele perceel wordt bovendien omgeven door een hoog groenscherm zodat er geen sprake van enige visuele hinder kan zijn. De aanvraag sluit nauw aan bij de bestaande straten en ligt pal naast de bestaande woonkern.*

*Wij durven dus net zoals de Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling en het Schepencollege stellen dat onze bescheiden aanvraag op geen enkele wijze afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening van het gebied. Eerder is hier duidelijk sprake van een regularisatie van een door overmacht tot stand gekomen toestand. Zelfs het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar van Zoutleeuw, die de plaatselijke situatie toch het beste kent, is gunstig.*

*Wij wijzen er verder nog op dat wij al die jaren een onroerende voorheffing hebben betaald voor bouwgrond gezien de grond ook zo bij het kadaster geregistreerd staat.*

*Via toepassing van de uitzonderingsbepalingen van art.4.4.21. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of van 4.4.10 moet het mogelijk zijn om eindelijk een einde te stellen aan onze lijdensweg.*

*Het is immers een feit dat als de woning niet zou zijn afgebrand, zij intussen zou vallen onder de toepassing van de nieuwe bepalingen van de Codex aangaande de bouwwerken die geacht worden vergund te zijn omdat er nooit een klacht werd tegen ingediend of nooit een pv van overtreding werd opgesteld.*

*Op grond van deze overwegingen verzoeken wij aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen om dit beroep in te willigen.  
..."*

2.

De verwerende partij betoogt dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, de basisrechten voor zonevrije constructies die voorzien zijn in de VCRO, in casu geen toepassing vinden.

De verwerende partij stelt dat de woning van de verzoekende partij immers niet kan worden beschouwd als een hoofdzakelijk vergunde zonevrije constructie in de zin van de artikelen 4.4.10 en 4.4.1 VCRO. Ook het vermoeden van vergunning zoals bepaald in artikel 4.2.14 VCRO

geldt volgens de verwerende partij niet voor de woning van de verzoekende partij aangezien de afgebrande woning werd opgericht na de inwerkingtreding van het gewestplan.

De verwerende partij wijst er bovendien op dat artikel 4.2.14, §1 en §2 VCRO het uitdrukkelijk hebben over bestaande constructies en dat de Memorie van Toelichting bij de VCRO uitdrukkelijk stelt dat verdwenen constructies niet door vermoedens kunnen worden gedekt. De vergunning diende volgens de verwerende partij dan ook op deze gronden te worden geweigerd.

Verder betoogt de verwerende partij dat de volgende argumenten niet in aanmerking kunnen worden genomen:

- het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling heeft een voorwaardelijk gunstig advies verleend
- ook het college van burgemeester en schepenen van de stad Zoutleeuw heeft een gunstig preadvies afgeleverd
- er wordt geen nieuw agrarisch gebied ingenomen.

Vooreerst zou het om overtollige motieven gaan, nu in het eerste deel van de repliek van de verwerende partij zou zijn aangetoond dat er reeds een voldoende weigeringsgrond voorhanden is. De verwerende partij verzoekt om voormelde argumenten als onontvankelijk te verwerpen, vermits de bestreden beslissing reeds gedragen wordt door de strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften.

De verwerende partij weerlegt vervolgens de aangehaalde argumenten:

*“1) Het voorwaardelijk gunstig advies dat werd verleend door het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant, stelt dat de herbouw van een eengezinswoning kan worden gedoogd op voorwaarde dat de werken voldoen aan de wettelijke context zoals gesteld in de VCRO.*

*Uit de weerlegging van het eerste middel (pp. 3-5 van deze antwoordnota) blijkt dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag van verzoeker strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, er geen toepassing kan gemaakt worden van de voorziene afwijkingen voor zonevreemde constructies, en het voorwerp van de aanvraag ook door het opleggen van voorwaarden niet in overeenstemming kan worden gebracht met de stedenbouwkundige voorschriften. Bijgevolg kan niet worden voldaan aan de voorwaarde die door het ingeroepen advies wordt vooropgesteld, en diende de gevraagde vergunning overeenkomstig artikel 4.3.1., §1, 1° VCRO geweigerd te worden.*

*2) Het door de verzoeker aangehaalde preadvies van de gemeente Zoutleeuw is gestoeld op bijzondere sociale omstandigheden en op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Het advies pleit voor een soepele toepassing van artikel 4.2.14 VCRO.*

*Het argument van de gemeente Zoutleeuw dat het voorwerp van de vergunning verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, is pas relevant wanneer de aanvraag betrekking heeft op zonevreemde constructies die zich kunnen beroepen op de basisrechten. De basisrechten impliceren inderdaad niet dat het aangevraagde niet langer getoetst dient te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Een absoluut “subjectief recht” op een vergunning zou op gespannen voet staan met het grondwettelijke recht op de bescherming van een gezond leefmilieu, daaronder begrepen een goede ruimtelijke ordening.*

*De gemeente gaat er in haar preadvies echter van uit dat er een soepele toepassing kan gemaakt worden van het artikel 4.2.14 VCRO waardoor de basisrechten uit de VCRO van toepassing zijn op het voorwerp van de betrokken vergunningsaanvraag. Dit kan echter niet worden bijgetreden zoals blijkt uit de weerlegging van het eerste argument (pp. 3-5 van deze antwoordnota). Het feit dat er nooit een klacht werd ingediend of een PV werd opgemaakt is terzake dan ook niet relevant.*

*Bijzondere sociale omstandigheden kunnen slechts in aanmerking worden genomen voor zover de bestuurlijke overheid over een discretionaire beslissingsbevoegdheid beschikt en hierdoor bovendien niet wordt ingegaan tegen de tekst van het decreet. Artikel 4.3.1., §1, 1° VCRO stelt dat een vergunning verplicht wordt geweigerd wanneer zij ingaat tegen de stedenbouwkundige voorschriften en er geen toepassing kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden. Indien de gemeente het wenselijk acht om op deze plaats een woning te bouwen, dan kan zij dit mogelijk maken door de nodige planologische initiatieven te nemen waardoor de woning conform de stedenbouwkundige voorschriften kan worden herbouwd.*

*3) Eveneens uit de weerlegging van het eerste argument blijkt dat het niet innemen van nieuw agrarisch gebied, terzake niet relevant is."*

3.

In haar wederantwoordnota schetst de verzoekende partij de geschiedenis van het betrokken perceel. Met betrekking tot de vergunningstoestand van de afgebrande woning, stelt de verzoekende partij dat haar schoonouders, die het huis hebben opgericht, destijds telefonisch contact hebben gehad met de toenmalige burgemeester, die hen zou hebben toegelaten te beginnen bouwen. Twee dagen later zou een brief deze toelating bevestigd hebben. De verzoekende partij brengt een aantal papieren bij waarop altijd bouwgrond zou hebben gestaan.

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat zij momenteel in een door de verzekeraar bezorgde container woont, waarvoor zij maandelijks een huurprijs en elektriciteitskosten moet betalen. Dit zou voor haar niet langer leefbaar zijn, en zij smeekt om haar een bouwvergunning te verlenen.

In verband met de door haar eerder ingediende aanvragen voor het herbouwen van een woning, benadrukt de verzoekende partij dat een aantal personen, waaronder een gedeputeerde en de voormalige burgemeester, een aantal beloften hebben gedaan die zij niet zijn nagekomen, waardoor zij geen nieuwe woning kon bouwen.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat zij nog altijd betaalt voor bouwgrond en niet begrijpt waarom haar woning niet kan worden teruggebouwd. Alle nutsvoorzieningen zouden nog aanwezig zijn en de stad zou geen extra kosten hebben.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat de bestreden beslissing getroffen is door een fout met betrekking tot de functie van de heer ■■■■■, dient de Raad te oordelen dat dergelijke fout enkel een materiële vergissing betreft die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

2.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de afgebrande woning gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er wordt ook niet betwist dat de woning werd opgericht in 1984 zonder enige stedenbouwkundige vergunning.

De woning was derhalve zonevreemd.

De basisrechten voor zonevreemde woningen en constructies moeten restrictief worden toegepast aangezien ze afwijkingsregelingen voorzien op de geldende bestemmingsvoorschriften.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt het toepassingsgebied en de draagwijdte van deze basisrechten als volgt:

*“Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*

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

Ook de onderafdeling 4. ‘Herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak’ (art. 4.4.21 VCRO), valt onder deze basisrechten.

Dit houdt in dat de verzoekende partij in ieder geval, om aanspraak te kunnen maken op een stedenbouwkundige vergunning op grond van artikel 4.4.21 VCRO, moet aantonen dat de woning, die in 2002 door brand werd geteisterd, hoofdzakelijk vergund was.

3.

Met de verwerende partij dient de Raad vast te stellen dat er onmogelijk kan gesproken worden van een hoofdzakelijk vergunde woning aan de vooravond van de brand in 2002, aangezien de woning in 1984 zonder vergunning werd opgericht. De verzoekende partij brengt in ieder geval geen bewijzen bij dat er voor de woning enige rechtsgeldige stedenbouwkundige vergunning werd verleend en zij beweert dit ook niet.

Het loutere feit dat voor de grond en de woning onroerende voorheffing werd betaald, levert niet het bewijs van een hoofdzakelijk vergunde toestand van de woning.

4.

De verzoekende partij kan zich ook niet beroepen op het vermoeden van vergunning aangezien artikel 4.2.14 VCRO geen vermoeden van vergunning voorziet voor constructies die werden opgericht na de inwerkingtreding van het gewestplan. Het gewestplan Tienen-Landen is in werking getreden op 24 maart 1978 terwijl de door brand geteisterde woning volgens de verklaring van de verzoekende partij pas werd opgericht in 1984.

Het feit dat er tegen de oprichting van de woning nooit enige klacht zou zijn ingediend of enig proces-verbaal zou zijn opgesteld, doet dan ook niet ter zake.

5.

Met de verwerende partij dient de Raad dan ook vast te stellen dat de woning van de verzoekende partij aan de vooravond van de brand in 2002 niet voldeed aan het criterium 'hoofdzakelijk vergund', zodat de woning niet in aanmerking komt voor de toepassing van artikel 4.4.21 VCRO.

6.

De hierboven gestelde vaststelling volstond voor de verwerende partij om de vergunning te weigeren en is dan ook het determinerend motief van de bestreden beslissing.

7.

De kritiek van de verzoekende partij op de overige motieven van de bestreden beslissing is kritiek op overtoollige motieven en kan niet tot vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Waar de verwerende partij in haar – weliswaar in nevenorde gestelde beoordeling van de goede ruimtelijke orde - verwees naar het gunstig advies van de gemeente, dan was dit maar om aan te geven dat de gemeente een planologisch initiatief kan nemen om de inplanting van de woning mogelijk te maken, voor zover de gemeente dit wenst te doen.

De verwerende partij bevestigt hiermee louter dat in dit dossier enkel een gemeentelijk planologisch initiatief een oplossing kan bieden, daar waar de juridische bestaande toestand dit niet kan.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS