

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0993
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0381/A

Verzoekende partijen	1. mevrouw Stefanie DE WAEGENEER 2. mevrouw Anja VAN LANGENHOVE vertegenwoordigd door advocaat Daniël VAN RANSBEECK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9320 Erembodegem (Aalst), Heuvel 28
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 februari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 24 maart 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer Frank De Vriendt en mevrouw Ingrid Lambrecht, hierna de aanvragers genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan en onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten voor het slopen van een bestaande woning met bijgebouwen en het herbouwen van een eengezinswoning op de percelen gelegen te 9310 Moorsel (Aalst), Lievevrouwestraat 46, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie B, nummers 0298G en 0298H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 mei 2018.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.
De verzoekende partijen verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014

houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst verleent op 30 september 2013 aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met stallingen.

Volgens de aanvragers worden de afbraakwerken aangevat op 31 januari 2014. Een inspecteur van het agentschap Inspectie RWO stelt op 3 februari 2014 vast dat de werken niet worden uitgevoerd volgens de vergunning van 30 september 2013. De werken worden stilgelegd.

2.

De aanvragers dienen op 30 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen en het heroprichten van een eengezinswoning”* op de percelen gelegen te 9310 Moorsel (Aalst), Lievevrouwstraat 46.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 februari 2014 tot en met 7 maart 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert op 13 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college beslist:

“ ...

Bespreking bezwaarschrift :

1. *Deze opmerking is niet van stedenbouwkundige aard en heeft geen invloed op de beoordeling van de thans voorliggende aanvraag.*

2. *Volgens art 4.4.10 §1. Zijn de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Het voldoen aan de voorwaarden van §1 wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.*

- *De constructie dateert van vóór april 1962 en wordt bijgevolg vergund geacht (art 4.2.14 VCRO).*

- *Aan de hand van de vergunning van 30-09-2013 werd geoordeeld dat het geheel aan gebouwen hoofdzakelijk vergund was en niet verkrot.*

De betrokken vergunning werd echter niet uitgevoerd. De aanvrager claimt de bouwtechnische beperkingen van het bestaande gebouw, waardoor hij zal overgaan tot herbouw.

Voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd op 30-09-2013, en de aanvrager wenst nu het plan aan te passen of om te zetten naar herbouw. (conform art 4.4.20 VCRO) De aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw aangezien de werken werden gestart in 2013.

3. De opmerkingen omtrent erfdiensbaarheid is evenwel een burgerrechtelijke aangelegenheid, en niet van stedenbouwkundige aard. In geval van betwisting is enkel een rechter bevoegd. Bovendien heeft een vergunning een zakelijk karakter, en wordt zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (art 4.2.22 VCRO).

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het heroprichten van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen. De woning situeert zich in agrarisch gebied, niet gekoppeld aan een agrarisch bedrijf.

De aanvraag heeft aldus betrekking op een zonevreemde constructie, die valt onder toepassing van art 4.4.10 § 1, art 4.4.11, art 4.4.13 en art 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omtrent het herbouwen van bestaande zonevreemde woningen en recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies.

Op 30-09-2013 werd reeds een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met stallen. De aanvrager wenst nu over te gaan tot volledige herbouw van de woning, conform art 4.4.13 (VCRO).

Volgens de kadastrale gegevens werd de woning opgericht vóór 22 april 1962. De woning wordt bijgevolg geacht vergund te zijn (art 4.2.14 VCRO).

Aan de hand van de vergunning van 30-09-2013 werd geoordeeld dat het geheel aan gebouwen hoofdzakelijk vergund was en niet verkrot.

De bestaande bebouwing werd reeds gesloopt. Aan de vorige vergunning zullen geen wijzigingen aangebracht worden. Het gaat enkel om herbouwen ipv verbouwen van de woning, gelet op de bouwfysische beperkingen van de woning.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.4.20 VCRO betreffende recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies. Voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw afgeleverd, namelijk op 30-09-2013, en de aanvrager wenst nu het plan aan te passen of om te zetten naar herbouw. De aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouw aangezien de werken werden gestart in 2013. Het aantal woongelegenheden wordt niet gewijzigd, de woning is bedoeld als ééngesinswoning. Het bouwvolume, na het herbouwen van de woning, bedraagt 961,34 m³ en wordt aldus beperkt binnen het maximaal toegelaten volume van 1000 m³.

Het advies van het departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen van 13-02-2014 is voorwaardelijk gunstig. Er is geen bezwaar tegen de voorgestelde werken in zoverre ze kunnen worden gerealiseerd binnen de normen van zonevreemde woningen- en gebouwen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 06-02-2014 tot en met 07-03-2014, werd één bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is deels ongegrond en deels niet van stedenbouwkundige aard.

De werken integreren zich in de landelijke omgeving en doen geen afbreuk aan het stedenbouwkundig aspect en het landelijk karakter van de omgeving.

De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt niet overschreden en de landbouwbelangen blijven maximaal gevrijwaard.

Algemene conclusie

De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

Voorwaarden

- *De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) dient stipt nageleefd te worden.*
 - *Het advies van het departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen van 13-02-2014 dient stipt nageleefd te worden.*
- ..."*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 juni 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. Hij adviseert identiek aan de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 1 juli 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 juli 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 20 augustus 2014 beroep aan bij de Raad.

De Raad vernietigt met het arrest van 13 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0059 de beslissing van de verwerende partij van 17 juli 2014 en beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van het arrest. De Raad beoordeelde het eerste middel in zijn arrest als volgt:

"1.

De verzoekende partijen betwisten de regularisatie van een wederrechtelijk uitgevoerde afbraak van een bestaande woning uitgevoerd in strijd met een vorige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op 30 september 2013 waarbij de aanvragers toelating hebben bekomen tot de verbouwing en uitbreiding van een eengezinswoning met stallingen.

De verzoekende partijen achten allereerst artikel 4.4.10 VCRO geschonden en stellen dat het in casu niet gaat om een vergunningsaanvraag die betrekking heeft op niet verkrotte zonevreemde constructies.

Zij verwijst hierbij naar de toelichtende nota van de aanvragers bij onderhavige aanvraag:

"

Er werd reeds op 30/9/2013 een vergunning bekomen voor de verbouwing van de bestaande woning met afbraak van bijgebouwen (ref n° 41002/42829/B2013/361) Gezien de bouwfysische toestand van een aantal muren enerzijds en de gunstmaatregel om de woning te herbouwen volgens artikel 4.4.13 §2 Vlaamse Codex RO aan 6% BTW, werd beslist om de aanvraag opnieuw in te dienen voor het herbouwen van de woning.

..."

Volgens de verzoekende partijen hebben de aanvragers hierdoor toegegeven dat de oorspronkelijke constructie verkrot was. Door de afbraak van het pand in strijd met de eerdere stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2013, kon de verwerende partij bovendien niet meer nagaan of het al dan niet gaat om een niet verkrotte constructie op de vooravond van de afbraak.

2.

De Raad stelt vast dat er geen discussie is over het feit dat de te herbouwen woning gelegen is in agrarisch gebied en bijgevolg als zonevreemd moet beschouwd worden.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan dient dan ook toepassing te maken van de basisrechten voor de zonevreemde constructies zoals deze zijn opgenomen in de artikelen 4.4.10 VCRO tot en met artikel 4.4.22 VCRO en meer in het bijzonder deze voor de zonevreemde woningen.

De basisrechten zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die de vergunningverlenende overheid verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming die verordenend is. Voor zover er voldaan is aan de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het feit dat de basisrechten te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen, betekent evenwel dat deze op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Vanaf het ogenblik dat een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden die op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd, zal de vergunningverlenende overheid verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

3.

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

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

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

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

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenende bestuursorgaan bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevreemde constructie op dezelfde plaats,

dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft hetzij op een op het ogenblik van deze vergunningsaanvraag bestaande zonevreemde constructie, hetzij op een afgebroken constructie.

In het eerste geval kan de vergunning verleend worden indien voldaan is aan de voorwaarden van artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.13 VCRO. In het tweede geval kan een vergunning verleend worden als voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, § 1 VCRO.

Dit onderscheid is in casu relevant, gelet op de strekking van artikel 4.4.10, §1 VCRO:

“ ...

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.

...”

Indien de verwerende partij van oordeel is dat het gaat om een op het ogenblik van de vergunningsaanvraag bestaande zonevreemde constructie, dient onder meer het niet verkrot karakter beoordeeld te worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. In voorliggend dossier is dit het tijdstip van de vergunningsaanvraag die heeft geleid tot de stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2013.

Indien de verwerende partij meent dat het een afgebroken constructie betreft, dient het niet verkrot karakter van de constructies beoordeeld te worden op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

4.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij het volgende:

“ ...

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een zonevreemde constructie, die valt onder toepassing van art 4.4.10 § 1, art 4.4.11, art 4.4.13 en art 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omtrent het herbouwen van bestaande zonevreemde woningen en recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies.

(...)

De aanvraag voldoet duidelijk aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.4.20 van de Vlaamse Codex, betreffende recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies, gelet dat de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouw. De werken werden gestart in 2013 en de op 30 september 2013 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning heeft nog steeds haar rechtskracht.

...”

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij artikel 4.4.20 VCRO van toepassing acht en de voorliggende aanvraag bijgevolg een afgebroken constructie betreft.

Anderzijds stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat “aan de hand van de vergunning van 30 september 2013 werd geoordeeld dat het geheel aan gebouwen hoofdzakelijk vergund was en niet verkrot”. Hierbij wordt dan weer verwezen naar de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, waardoor de verwerende partij de voorwaarden toepast voor een bestaande zonevreemde constructie.

De bestreden beslissing bevat intern tegenstrijdige motieven. Dit geldt des te meer aangezien de verzoekende partijen uitdrukkelijk uitgaan van het verkrot karakter van de constructies in hun bezwaar en administratief beroepschrift (wat overigens herhaald wordt in de onderhavige vordering tot vernietiging bij de Raad) zodat de verwerende partij de verenigbaarheid met de vergunningsvoorwaarden met betrekking tot de zonevreemde basisrechten des te zorgvuldiger moest onderzoeken en motiveren.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en het al dan niet verkrot zijn van de woning, niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband, en onder voorbehoud van het wettigheidstoezicht, over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel rekening houden met de motieven opgenomen in de bestreden beslissing.

De verwerende partij beperkt zich ertoe te stellen dat de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO vervuld zijn “gelet dat de aanvraag ingediend wordt binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouw”, zonder evenwel vast te stellen dat de voorwaarden hiertoe, en meer bepaald het niet-verkrot karakter op de vooravond van de afbraak afdoende is aangetoond.

De beoordeling van het al dan niet verkrot zijn van de woning door de verwerende partij is tegenstrijdig, minstens niet afdoende gemotiveerd, in de mate dat niet duidelijk uit de motieven blijkt op welk tijdstip de verwerende partij zich plaatst om het niet verkrot karakter van het inmiddels afgebroken gebouw te beoordelen. Enerzijds acht de verwerende partij artikel 4.4.20 VCRO van toepassing waarbij de voorliggende aanvraag dus een afgebroken constructie betreft en het voldoen aan de voorwaarden moet beoordeeld worden op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging. Anderzijds gaat de verwerende partij uit van een bestaande zonevreemde constructie, waarbij zij voor het voldoen aan de voorwaarden verwijst naar het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.”

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 24 november 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens het ingediende plan en onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Hij adviseert identiek aan de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 6 december 2016 willigt de verwerende partij het beroep op 15 december 2016 niet in en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning volgens ingediend plan en onder

voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag beoogt het heroprichten van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen en afzonderlijk duivenhok.

De woning in aanvraag situeert zich in een agrarisch gebied en is niet gekoppeld aan een (para-)agrarisch bedrijf. De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet evenwel eveneens in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevrije gebouwen.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een zonevrije constructie, die valt onder toepassing van art 4.4.10 § 1, art 4.4.11, art 4.4.13 en art 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omtrent het herbouwen van bestaande zonevrije woningen en recent afgebroken zonevrije woningen of andere constructies.

Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:

...

Op 30 september 2013 werd al een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een zonevrije eengezinswoning met stallen. Voor de beoordeling van deze vergunning van 30 september 2013 werd toen geoordeeld dat het geheel aan gebouwen hoofdzakelijk vergund was en op het moment van deze eerste aanvraag niet verkrot was.

De aanvrager wenst over te gaan tot volledige herbouw van de woning, conform art 4.4.13 van de Vlaamse codex.

Volgens de kadastrale gegevens werd de woning opgericht vóór 22 april 1962. De woning wordt bijgevolg geacht vergund te zijn

De bestaande bebouwing werd tijdens de uitvoering van de op 30 september 2013 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning al gesloopt.

Vast staat, gelet op de toegepaste voorwaarden tot het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2013, dat de bebouwing op het moment van de vergunning tot verbouwen en uitbreiden van de zonevrije woning, afgeleverd op 30 september 2013, niet was verkrot.

De aanvrager wenst het plan enkel aan te passen of om te zetten naar herbouw. Er wordt aldus een het volume of uitzicht van de vorige vergunning geen wijzigingen aangebracht. Het gaat in voorliggende aanvraag enkel om herbouwen in plaats van het verbouwen van de woning, gelet op de bouwfysische beperkingen van de woning, welke aan het licht kwamen tijdens de uitvoering van de werken, waardoor geopteerd werd tot een sloop met herbouw in plaats van het verbouwen.

De aanvraag voldoet duidelijk aan de hoger vermelde voorwaarden gesteld in artikel 4.4.20 van de Vlaamse Codex, betreffende recent afgebroken zonevrije woningen of andere

constructies, gelet dat de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouwen van de zonevreemde woning.

De herbouwde woning wordt ingeplant met een overlapping van meer dan 75% van de inplanting van de oude woning.

Het aantal woonegelegenheden wordt niet gewijzigd, de woning op het perceel was en is nog steeds bedoeld als een gezinswoning.

Het volume van de woning en bijgebouwen voor de werken bedroeg 854,90m³. Het bouwvolume, na het herbouwen van de woning, bedraagt 961,34m³ en wordt aldus beperkt binnen het maximaal toegelaten volume van 1000m³.

Voorliggende aanvraag voldoet aan de toepassingsvoorwaarden inzake zonevreemdheid als hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het heroprichten van een een gezinswoning na het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen en afzonderlijk duivenhok.

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning eveneens beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de directe omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld en in voorkomend geval de bestaande toestand van de te herbouwen woning.

De herbouwde woning heeft eenzelfde bouwtypologie van één bouwlaag (voor het grootste deel) afgewerkt met een hellend dak, conform de woningen in de omgeving, zodat ze de goede plaatselijke aanleg binnen deze omgeving niet in het gedrang brengt.

Het materiaalgebruik is traditioneel en omvat voor de gevels een handvorm gevelsteen, met deels bekleding van de gevels in hout, natuurlijk te vergrijzen, evenals een plint in arduin. De dakbedekking wordt uitgevoerd in keramische dakpannen. Buitenschrijnwerken in aluminium en hout. Het materiaalgebruik kadert in de omgeving.

De werken integreren zich in de landelijke omgeving en doen geen afbreuk aan het stedenbouwkundig aspect en het landelijk karakter van de omgeving.

Ook het advies van het departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen van 13 februari 2014 is voorwaardelijk gunstig: er is geen bezwaar tegen de voorgestelde werken in zoverre ze kunnen worden gerealiseerd binnen de normen van zonevreemde woningen en gebouwen.

Appellant stelt in zijn beroepschrift, dat de identiteit van de aanvrager niet correct werd opgenomen in de bouwaanvraag. De bouwheer noemt namelijk niet 'Inne' maar wel 'Ingrid'. De verkorting van de voornaam van de echtgenote van aanvrager, is niet van stedenbouwkundige aard en heeft geen invloed op de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

Appellant verwijst eveneens naar het niet voldoen aan de basisvoorwaarden van de VCRO. Dit werd al behandeld onder voorgaande rubriek met betrekking tot de juridische aspecten.

Het goed bevindt zich volgens appellant eveneens in derde bouwlijn op het einde van een erfdienstbaarheidsweg waarlangs zich nog twee andere woningen bevinden. Dit creëert volgens appellant hinder in hoofde van de aanpalenden. Het herbouwen van een woning in derde bouwlijn is volgens appellant in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

De bemerking met betrekking tot de erfdienstbaarheid is evenwel een burgerrechtelijke aangelegenheid en niet van stedenbouwkundige aard.

In geval van betwisting is enkel een rechter bevoegd. Het recht van doorgang is inmiddels al behandeld door de Vrederechter, welk in zijn vonnis van 29 januari 2014 heeft geoordeeld dat de erfdienstbaarheid over een breedte van 3.60m dient gerespecteerd te worden, en het opleggen van een dwangsom per dag, wanneer appellant deze niet respecteert.

De erfdienstbaarheid wordt door het herbouwen van een bestaande woning, met eenzelfde functie, niet verzwaaard.

Er bestond namelijk al een eengezinswoning, waarvoor de erfdienst verworven was, deze wordt thans in functie van de herbouwde woning niet gewijzigd.

Bovendien heeft een vergunning een zakelijk karakter, en wordt zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (art 4.2.22 VCRO).

Het bezwaarschrift is bijgevolg deels ongegrond en deels niet van stedenbouwkundige aard.

De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt niet overschreden en de landbouwbelangen van de omgeving blijven maximaal gevrijwaard.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg van de omgeving niet in het gedrang, zodat voorliggende aanvraag vatbaar is voor vergunning.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derden-beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

3. Besluit

Artikel 1: *Het derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 24 maart 2014 van het college van burgemeester en schepenen van Aalst houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door de heer en mevrouw Frank De Vriendt – Inne Lambrecht, wordt niet ingewilligd.*

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan en onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.4.10, §1, eerste lid en 4.4.20 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel stellen zij vooreerst dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4.4.10, §1, eerste lid VCRO. Volgens die bepaling moet de vergunningsaanvraag betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte zonevreemde constructies. Aan de voorwaarde dat het moet gaan om een niet-verkrotte constructie is volgens de verzoekende partijen niet voldaan.

De verzoekende partijen wijzen erop dat om de herbouw te motiveren, in de aanvraag uitdrukkelijk wordt gewezen op de bouwfysische toestand van de muren. Het hoofdgebouw zou bouwfysisch in dergelijk slechte staat zijn dat de afbraak ervan zich opdringt. Op die manier hebben de aanvragers toegegeven dat de oorspronkelijke constructie verkrot was en kunnen zij zich niet beroepen op de afwijkingsmogelijkheden voor zonevreemde constructies.

Verder stellen de verzoekende partijen dat in strijd met de vergunning van 30 september 2013 en vooraleer een beslissing was genomen over de aanvraag van 30 december 2013, de woning volledig was afgebroken. Het voldoen aan de voorwaarde van het niet-verkrot zijn van de constructie, wordt overeenkomstig artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO iuncto artikel 4.4.20, §1 VCRO beoordeeld op de vooravond van de afbraak. Door over te gaan tot volledige afbraak van de woning zonder daartoe over de vereiste vergunning te beschikken, hebben de aanvragers volgens de verzoekende partijen minstens deze beoordelingsmogelijkheid ontnomen aan de vergunningverlenende overheid.

De stelling van de verwerende partij dat aan de hand van de vergunning van 30 september 2013 werd geoordeeld dat het geheel van de gebouwen niet verkrot was, is niet correct. De verzoekende partijen houden voor dat aan de vooravond van de afbraak de constructie niet werd beoordeeld en dat dit ook niet meer mogelijk is. De aanvragers hebben de toepassing en toetsing van de wettelijke voorwaarden onmogelijk gemaakt.

In de tweede plaats stellen de verzoekende partijen dat over de toepassing van artikel 4.4.20 VCRO geen discussie bestaat en dat in de bestreden beslissing wordt getoetst of aan de voorwaarden ervan werd voldaan. Zij wijzen erop dat het enkel kan gaan om constructies die afgebroken zijn precies conform de artikel 4.4.20 VCRO verleende stedenbouwkundige vergunning.

Volgens de verzoekende partijen stellen er zich problemen wat betreft de toepassing van de eerste voorwaarde (voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of herbouw afgeleverd en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw). De vergunning van 30 september 2013 voorzag naast de verbouwing van de bestaande woning enkel de afbraak van de bijgebouwen. De aanvragers hebben effectief het plan reeds omgezet naar herbouw en zonder de vereiste vergunning de volledige woning afgebroken. De verzoekende partijen stellen dat het niet meer gaat om een “*willen*” omzetten maar om een omzetting die in feite reeds is doorgevoerd. Door zonder de noodzakelijke vergunning over te gaan tot afbraak van het hoofdgebouw, voldoet de aanvraag volgens de verzoekende partijen niet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO. De aanvragers hebben hierdoor de mogelijkheid ontnomen aan de vergunningverlenende overheid om voorafgaand aan de afbraak de voorwaarden van artikel 4.4.10, §1 VCRO te onderzoeken.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Opnieuw benadrukken zij dat in toepassing van artikel 4.4.10, §1, eerste lid VCRO het moet gaan om een niet-verkrotte constructie. In de bestreden beslissing wordt verwezen naar de vergunning van 30 september 2013 om te oordelen dat de constructie niet-verkrot was, maar deze motivering is volgens de verzoekende partijen niet afdoende. Bovendien moet het niet-verkrot karakter beoordeeld worden op de vooravond van de afbraak.

De verzoekende partijen betogen dat de verwerende partij geen motivering geeft waarom *in casu* kon worden afgeweken van de strikte toepassingsvoorwaarden. Ook om die reden is de bestreden beslissing in strijd met het motiveringsbeginsel.

Zij wijzen erop dat de aanvragers in de eerste aanvraag zelf voorgehouden hebben dat het ging om een niet-verkrotte constructie. Het gegeven dat het hoofdgebouw behouden zou blijven, impliceert volgens de verzoekende partijen dat het niet-verkrot was. Nadien is gebleken dat het hoofdgebouw wel verkrot was, nu de aanvragers zelfs wijzen op de slechte bouwfysische toestand van de muren als reden om tot volledige afbraak over te gaan. De verzoekende partijen stellen dat het niet aan hen toekomt om te bewijzen dat de constructie verkrot was, maar wel aan de verwerende partij om aan te duiden dat aan de wettelijke voorwaarde werd voldaan.

Dat de bebouwing op het moment van de vergunning van 30 september 2013 niet-verkrot was en dat dit toen werd beoordeeld, is volgens de verzoekende partijen niet correct, niet aangetoond en bovendien geen voldoende motivering. Het uitgangspunt van die vergunningsbeslissing was immers precies dat het hoofdgebouw behouden zou blijven, hetgeen, zoals reeds gesteld, impliceerde dat het niet-verkrot was. Dit uitgangspunt geldt evenwel niet voor de nieuwe aanvraag waarbij het hoofdgebouw precies zou worden afgebroken.

Dat er aan het volume of het uitzicht van de vorige vergunning geen wijzigingen worden aangebracht, is volgens de verzoekende partijen naast de kwestie.

Zij stellen verder nog dat het al dan niet voldoen aan de voorwaarden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag er zelfs niet toe doet, nu de beoordeling diende te gebeuren aan de vooravond van de afbraak. Dat de bebouwing op het moment van de vergunning van 30 september 2013 niet-verkrot zou zijn geweest, is dan ook geen motivering die ertoe kan besluiten dat aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO is voldaan.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen dat door te wijzen op de bouwfysische beperkingen van de woning die aan het licht zijn gekomen tijdens de uitvoering van de werken, de verwerende partij de letterlijke bewoordingen van de aanvragers negeert. De aanvragers spreken in hun aanvraag van de bouwfysische toestand van de muren en niet van de woning. Dit druist in tegen het zorgvuldigheidsbeginsel. Bovendien schendt de verwerende partij het motiveringsbeginsel nu de bouwfysische toestand van de woning geen bewezen feit is. Zij kon zich daar dan ook niet op beroepen om het niet-verkrot karakter van de constructie te motiveren. De aanvragers hebben daarenboven gewezen op de bestaande vochtproblematiek waarbij er extra fundering noodzakelijk zou zijn gebleken om een nieuwe voorgevel te kunnen optrekken. Indien de fundering niet voldoende stevig meer was, impliceert dit volgens de verzoekende partijen in se dat de stabiliteit van het gebouw in het gedrang kwam en dat er derhalve wel degelijk sprake was van verkrotting.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de uiteenzetting van de aanvragers over de bouwfysische toestand van de muren nergens een toegeving bevat over het verkrot karakter. Zij verwijst naar de definitie van het begrip ‘verkrot’ in artikel 4.1.1, 15° VCRO (*“niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit”*) en naar de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.

Volgens de verwerende partij werd op het ogenblik van het verlenen van de vergunning van 30 september 2013 geoordeeld dat het geheel aan gebouwen hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was. Tussen de datum van deze beoordeling en de datum van het verlenen van de nieuwe vergunning van 24 maart 2014, en dus ook de datum van sloping, zijn slechts maximaal zes maanden verlopen, zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat de gebouwen aan de vooravond van de afbraak alsnog verkrot zouden geweest zijn. De verwerende partij besluit dat zij zich bijgevolg in alle redelijkheid kon baseren op de beoordeling in het kader van de vergunning van 30 september 2013.

De verwerende partij argumenteert dat artikel 4.4.20 VCRO ook kan toegepast worden voor constructies die zonder vergunning werden afgebroken. Artikel 4.4.20 VCRO maakt geen onderscheid tussen verbouwing en herbouw op het vlak van afbraak. Bij een verbouwing hoeft de afbraak niet beperkt te zijn tot een gedeeltelijke afbraak om voor de toepassing van dit artikel in aanmerking te komen. De verwerende partij acht het logisch dat de afbraak bijgevolg niet conform de reeds afgeleverde stedenbouwkundige vergunning hoeft verlopen te zijn en zelfs zonder vergunning mag gebeurd zijn.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat de verwijzing naar de beoordeling in een eerdere vergunningsaanvraag niet impliceert dat de motivering gebrekkig is. Uit de weerlegging van de overige middelen blijkt volgens haar dat zij in alle redelijkheid naar deze beoordeling kon verwijzen. De verwijzing door de verzoekende partijen naar de bouwfysische toestand van de muren en een vochtprobleem toont volgens de verwerende partij nog niet aan dat de stabiliteit van het gebouw in het gedrang was noch dat kon gesproken worden van verkrotting.

3.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota toe dat het tijdsverloop tussen de eerdere vergunning en de datum van de bestreden beslissing niet relevant is ter beoordeling van het al dan niet verkrot karakter van de constructies. Met de eerdere vergunning werd niet geraakt aan het hoofdgebouw, zodat het al dan niet verkrot karakter toen niet aan de orde was.

De verzoekende partijen betogen dat het niet verkrot zijn een afzonderlijke voorwaarde is, los van de reeds afgeleverde vergunning. De vereiste van niet verkrotting is conform artikel 4.4.10, §1 VCRO één van de basisvoorwaarden. Een eerder afgeleverde vergunning volstaat op zich niet om te besluiten tot het niet-verkrot karakter.

De verzoekende partijen benadrukken dat de woning volledig werd afgebroken zonder over de daartoe vereiste vergunning te beschikken, waardoor de vergunningverlenende overheid niet meer de mogelijkheid had om na te gaan of aan de voorwaarde van niet-verkrotting op de vooravond van de afbraak (artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO), was voldaan.

De verzoekende partijen herhalen dat niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO omdat de woning werd afgebroken zonder de noodzakelijke vergunning. Zij betwisten dat artikel 4.4.20 VCRO kan toegepast worden zelfs als de woning zonder vergunning is afgebroken.

Met betrekking tot het tweede onderdeel merken de verzoekende partijen opnieuw op dat de bewijslast voor het niet-verkrot karakter bij de aanvrager en de verwerende partij ligt. De motivering in de bestreden beslissing is op dat punt gebrekkig. De verwerende partij schendt volgens hen ook het motiveringsbeginsel door zich te steunen op geen feitelijk bewezen feiten.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betwisten de regularisatie van een wederrechtelijk uitgevoerde afbraak van een bestaande woning in strijd met een vorige vergunning, verleend door het college van burgemeester en schepenen op 30 september 2013, waarbij de aanvragers toelating hebben gekregen tot de verbouwing en uitbreiding van een eengezinswoning met stallingen.

De verzoekende partijen achten allereerst artikel 4.4.10 VCRO geschonden en stellen dat het *in casu* niet gaat om een vergunningsaanvraag die betrekking heeft op niet-verkrotte zonevreemde constructies.

Zij verwijzen hierbij naar de toelichtende nota van de aanvragers bij onderhavige aanvraag:

“ ...

Er werd reeds op 30/9/2013 een vergunning bekomen voor de verbouwing van de bestaande woning met afbraak van bijgebouwen (ref n° 41002/42829/B2013/361)

Gezien de bouwfysische toestand van een aantal muren enerzijds en de gunstmaatregel om de woning te herbouwen volgens artikel 4.4.13 §2 Vlaamse Codex RO aan 6% BTW, werd beslist om de aanvraag opnieuw in te dienen voor het herbouwen van de woning.

...”

Volgens de verzoekende partijen hebben de aanvragers hierdoor toegegeven dat de oorspronkelijke constructie verkrot was. Door de afbraak van het pand in strijd met de eerdere stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2013, kon de verwerende partij bovendien niet

meer nagaan of het al dan niet gaat om een niet verkrotte constructie op de vooravond van de afbraak.

2.

De Raad stelt vast dat er geen discussie is over het feit dat de te herbouwen woning gelegen is in agrarisch gebied en bijgevolg als zonevreemd moet beschouwd worden.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan dient dan ook toepassing te maken van de basisrechten voor de zonevreemde constructies zoals deze zijn opgenomen in de artikelen 4.4.10 VCRO tot en met artikel 4.4.22 VCRO en meer in het bijzonder deze voor de zonevreemde woningen.

De basisrechten zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die de vergunningverlenende overheid verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming. Voor zover voldaan is aan de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het feit dat de basisrechten te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen, betekent evenwel dat deze op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Vanaf het ogenblik dat een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden, zal de vergunningverlenende overheid verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

3.

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

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

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

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

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

In het eerste geval kan de vergunning verleend worden indien voldaan is aan de voorwaarden van artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.13 VCRO. In het tweede geval kan een vergunning verleend worden als voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, § 1 VCRO.

Dit onderscheid is *in casu* relevant, gelet op de strekking van artikel 4.4.10, §1 VCRO:

“Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije 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.”

Indien de verwerende partij van oordeel is dat het gaat om een op het ogenblik van de vergunningsaanvraag bestaande zonevrije constructie, dient onder meer het niet verkrot karakter beoordeeld te worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. In voorliggend dossier is dit het tijdstip van de vergunningsaanvraag die heeft geleid tot de stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2013.

Indien de verwerende partij meent dat het een afgebroken constructie betreft, dient het niet verkrot karakter van de constructies beoordeeld te worden op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

4.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij het volgende:

“ ...

Op 30 september 2013 werd al een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een zonevrije eengezinswoning met stallen. Voor de beoordeling van deze vergunning van 30 september 2013 werd toen geoordeeld dat het geheel aan gebouwen hoofdzakelijk vergund was en op het moment van deze eerste aanvraag niet verkrot was.

De aanvrager wenst over te gaan tot volledige herbouw van de woning, conform art 4.4.13 van de Vlaamse codex.

Volgens de kadastrale gegevens werd de woning opgericht vóór 22 april 1962. De woning wordt bijgevolg geacht vergund te zijn

De bestaande bebouwing werd tijdens de uitvoering van de op 30 september 2013 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning al gesloopt.

Vast staat, gelet op de toegepaste voorwaarden tot het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2013, dat de bebouwing op het moment van de vergunning tot verbouwen en uitbreiden van de zonevrije woning, afgeleverd op 30 september 2013, niet was verkrot.

De aanvrager wenst het plan enkel aan te passen of om te zetten naar herbouw. Er wordt aldus een het volume of uitzicht van de vorige vergunning geen wijzigingen aangebracht. Het gaat in voorliggende aanvraag enkel om herbouwen in plaats van het verbouwen van de woning, gelet op de bouwfysische beperkingen van de woning, welke aan het licht kwamen tijdens de uitvoering van de werken, waardoor geopteerd werd tot een sloop met herbouw in plaats van het verbouwen.

De aanvraag voldoet duidelijk aan de hoger vermelde voorwaarden gesteld in artikel 4.4.20 van de Vlaamse Codex, betreffende recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies, gelet dat de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouwen van de zonevreemde woning.

De herbouwde woning wordt ingeplant met een overlapping van meer dan 75% van de inplanting van de oude woning.

Het aantal woongelegenheden wordt niet gewijzigd, de woning op het perceel was en is nog steeds bedoeld als een gezinswoning.

Het volume van de woning en bijgebouwen voor de werken bedroeg 854,90m³. Het bouwvolume, na het herbouwen van de woning, bedraagt 961,34m³ en wordt aldus beperkt binnen het maximaal toegelaten volume van 1000m³.

*Voorliggende aanvraag voldoet aan de toepassingsvoorwaarden inzake zonevreemdheid als hoger omschreven.
...*

5.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij artikel 4.4.20, §1 VCRO van toepassing acht. Dit artikel luidt als volgt:

“De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden : 1° voorafgaand aan de afbraak werd een omgevingsvergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw; 2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële omgevingsvergunning tot herbouw of tot verbouw.”

Niet betwist wordt dat de aanvraag tot herbouw is ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouwen van de zonevreemde woning.

Anders dan de verzoekende partijen menen, blijkt uit de tekst van artikel 4.4.20, §1, 1° niet dat ook de nieuwe aanvraag tot omzetting naar herbouw moet ingediend worden voorafgaand aan de afbraak. Mits voldaan is aan beide hierboven gestelde voorwaarden, is met andere woorden een regularisatie-aanvraag mogelijk.

6.

Aangezien de verwerende partij meent dat het een afgebroken constructie betreft, dient het niet-verkrot karakter van de constructies beoordeeld te worden op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

De verzoekende partijen zijn uitdrukkelijk uitgegaan van het verkrot karakter van de zonevreemde constructie in hun bezwaar en administratief beroepschrift (wat overigens herhaald wordt in de onderhavige vordering tot vernietiging bij de Raad), zodat de verwerende partij het al dan niet verkrot karakter des te zorgvuldiger diende te onderzoeken en motiveren.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en het al dan niet verkrot zijn van de woning, niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid die in dit verband, en onder voorbehoud van het wettigheidstoezicht, over

een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot zijn beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel rekening houden met de motieven opgenomen in de bestreden beslissing.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de vergunning van 30 september 2013 voor het verbouwen en uitbreiden van de zonevreemde woning met stallingen en stelt dat toen werd geoordeeld dat het geheel aan gebouwen op het ogenblik van de eerste aanvraag niet verkrot was. Het staat volgens de verwerende partij vast, gelet op de toegepaste voorwaarden tot het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2013, dat de bebouwing op het moment van de vergunning tot verbouwen en uitbreiden op 30 september 2013 niet was verkrot.

Naar het oordeel van de Raad vormen voormelde overwegingen opnieuw geen afdoende motivering voor het niet-verkrot karakter op de vooravond van de afbraak. De verwerende partij verwijst voor de voorwaarde van het niet-verkrot karakter naar de vergunning van 30 september 2013. De vergunning van 30 september 2013 betrof een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning. Zoals hiervoor reeds werd aangegeven, dient het niet-verkrot karakter in dat geval beoordeeld te worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. De verwerende partij stelt dit met zoveel woorden ook zelf in de bestreden beslissing. De Raad kan slechts vaststellen dat de aanvrager de woning geheel heeft afgebroken, op onbekende datum, na de eerste vergunningsbeslissing tot verbouwing van 30 september 2013 en in ieder geval voorafgaand aan de tweede vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 maart 2014. Bij de beoordeling van de nieuwe aanvraag door het college van burgemeester en schepenen werd immers vastgesteld dat de bestaande bebouwing op dat ogenblik reeds was gesloopt.

De stelling van de verwerende partij dat uit de vergunningsbeslissing van 30 september 2013 kon afgeleid worden dat de woning niet verkrot was, wordt door de Raad niet bijgetreden. De beoordeling van het al dan niet verkrot karakter was op dat ogenblik niet aan de orde, gezien de aanvraag enkel een verzoek tot verbouwing omvatte, met gedeeltelijke afbraak (bijgebouwen). De argumentatie opgebouwd door de verwerende partij dat hieruit zou mogen afgeleid worden dat de woning bijgevolg bezwaarlijk na zes maanden verkrot geacht kan worden op het ogenblik van de nieuwe vergunningsbeslissing, komt in feite neer op een vermoeden dat wordt afgeleid uit een ander vermoeden, en dus niet gebaseerd is op een bestaand feit.

Nog los van de vaststelling dat dergelijke –voor de Raad niet aanvaardbare- redenering bovendien slechts post factum door de verwerende partij wordt aangehaald, en deze niet, minstens niet duidelijk uit de beslissing zelf kan afgeleid worden, oordeelt de Raad, opnieuw, dat de verwerende partij zich niet op het ogenblik van de eerdere vergunningsbeslissing van 30 september 2013 kan plaatsen om het niet-verkrot karakter van het inmiddels afgebroken gebouw te beoordelen, zoals artikel 4.4.10, §1, eerste lid VCRO vereist. De bewijslast hiervoor rust op de aanvrager en dient bijgevolg als zodanig beoordeeld te worden door de verwerende partij. Het komt aan de aanvrager toe, die op eigen risico beslist heeft tot afbraak, om duidelijk aan te tonen dat de woning op het ogenblik van de vooravond van de afbraak onder de toepassingsvoorwaarden viel van artikel 4.4.20, §1 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VI. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

Overeenkomstig artikel 37,§ 1 DBRC-decreet kan de Raad, na vernietiging, de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen.

Het arrest kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:

1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;

2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld;

3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

De Raad beveelt de verwerende partij om in het kader van de te nemen herstelbeslissing het al dan niet verkrot karakter van de afgebroken woning te beoordelen aan de vooravond van de afbraak ervan, en waarbij de verwerende partij geen vermoedens kan putten louter uit de vergunningsbeslissing van 30 september 2013, die op dat punt op zich als niet relevant en bijgevolg minstens als een niet als enig in aanmerking te nemen beoordelingskader kan worden meegenomen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016, waarbij aan de aanvragers de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan en onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten voor het slopen van een bestaande woning met bijgebouwen en het herbouwen van een eengezinswoning op de percelen gelegen te 9310 Moorsel (Aalst), Lievevrouwestraat 46, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie B, nummers 0298G en 0298H.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 juni 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH