

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2013/0550 van 24 september 2013
in de zaak 1213/0005/A/2/0003

In zake: mevrouw **Ria Sonja HERMANS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc DECAT
kantoor houdende te 3290 Diest, Engelandstraat 61
waar woonplaats wordt gekozen
verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veerle DEDOBBELEER

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 september 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 12 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken van 2 april 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het deels slopen van een woning tot 1000 m³ en het regulariseren van een woning tot 1000 m³.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3472 Kortenaken, Voorbosweg 16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 78g3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 september 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jurgen VERVAECK die loco advocaat Marc DECAT verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Veerle DEDOBBELEER die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 19 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “- *deels slopen van woning tot 1000 m³ - regulariseren van woning minder dan 1000 m³*”.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis:

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken verleent op 16 juli 1996 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning.

Uit de beschreven historiek in de bestreden beslissing blijkt dat op 19 april 1999 proces-verbaal werd opgesteld voor het niet volgen van de verleende verbouwvergunning. Er werd vastgesteld dat een nieuwe woning werd opgericht achter de oude woning, alsook dat een aantal reliëfwijzigingen werden uitgevoerd. Dit dossier zou nog hangende zijn bij het Hof van Cassatie.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken weigert op 5 juni 2001 een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een ééngezinswoning. Het beroep bij de verwerende partij wordt niet ingewilligd op 27 augustus 2003.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken verleent op 19 december 2002 een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van de bestaande woning en weigert een regularisatievergunning voor de vervangingsbouw. Het beroep bij de deputatie wordt niet ingewilligd op 27 januari 2004.

Op 25 oktober 2011 wordt door het Hof van beroep te Brussel het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand bevolen (afbraak nieuwe woning). De oude woning werd inmiddels afgebroken.

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 4 januari 2012 tot en met 2 februari 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 februari 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag voorziet in het regulariseren van een herbouwde zonevreemde woning en de aangebrachte reliefs wijzigingen. De huidige bestaande woning wordt door afbraak verkleind naar een volume kleiner van 994m³. voor deze na gedeeltelijke afbraak, verkleinde woning wordt de regularisatievergunning aangevraagd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag vraagt de toepassing van de afwijkingsbepalingen voor zonevreemde gebouwen zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hiervoor dient het project allereerst getoetst te worden aan artikel 4.4.10 dat stelt dat de afwijkingsbepalingen slechts van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.

In artikel 4.1.1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt hoofdzakelijk vergund als volgt gedefiniëerd :

“een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

a) Bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.”

De huidige aanvraag voorziet in de regularisatie, na afbraak van een deel van het huidige woningvolume, van het uiteindelijk woningvolume zijnde 994m³ in de veronderstelling dat het gebouw als hoofdzakelijk vergund kan worden beschouwd.

De voorwaarde van de bouwvergunning dd. 16.07.1996, zijnde het verbouwen van een bestaande woning waarvan het uiteindelijk volume minder bedraagt dan 700m³ werd niet uitgevoerd. De oude woning is niet verbouwd geworden zoals vergund. De voorwaarden en voorschriften van de vergunning (ref 1996/00054) werden niet uitgevoerd en niet binnen de geldigheidstermijn van de vergunning. De nieuwe woning is dan ook als niet-vergund te beschouwen. Het slopen van de oude woning en de regularisatie van de nieuwe woning zijn door de BD op 27.01.2004 geweigerd. De Raad van State stelt in een arrest dd. 18/02/2010 dat “de voorwaarden waaronder een bouwvergunning wordt verleend integrerend deel uitmaken van een vergunning. Er kan derhalve slechts sprake zijn van een vergund bouwwerk indien ook de voorwaarden waaronder de bouwvergunning voor dat bouwwerk werd verleend zijn nageleefd.

De huidige aanvraag wordt eveneens niet gedaan binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw. Derhalve is artikel 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet van toepassing.

Gelet op het feit dat er geen enkele rechtsgeldige basis is om de aanvraag gunstig te adviseren, wordt de aanvraag geweigerd.

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 gemeente Kortenaak verleent op 20 februari 2012 volgend gunstig advies:

“ ...

De vergunning die afgeleverd werd in 1996 voor het verbouwen van de woning voorzag in een grondige renovatie van het daar staande hoofdgebouw en de bijgebouwen, alsook een uitbreiding ervan. In 1999 werd er geen bouwmisdrif vastgesteld: een nieuwe woning werd opgetrokken ter vervanging van de oude. De oude woning stond er nog, de nieuwe was opgericht achter de oude. En inderdaad een tweede woning op dat perceel is strijdig met alle bepalingen inzake ruimtelijke ordening. De herstellvordering, bevestigd door het Hof van Beroep van 25 oktober 2011, gelast de eigenaar tot de volledige afbraak van de nieuwe woning en het herstel in de oorspronkelijke toestand.

Overwegende dat de termijn voor een rechtspleging reeds lang is overschreden (van 1996 tot 2011 = 15 jaar). Overwegende dat met de afbraak van de oude woning en het behoud van de nieuwe er wel een aanvaardbare situatie ontstaat, die beter te rijmen is met de principes van een goede ruimtelijke ordening: de omgeving ziet er immers stukken beter uit dan met de oude woning.

Overwegende dat met de afbraak van de oude woning en de regularisatie van de nieuwe binnen de toelaatbare marges van 1000m³, en dus binnen de mogelijkheden van het decreet zoals die zijn bepaald voor heropbouw van een zonevreemde woning in agrarisch gebied.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 maart 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag dient allereerst getoetst te worden aan de definitie “hoofdzakelijk vergund” zoals bepaald in artikel 4.1.1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een gebouw is slechts hoofdzakelijk vergund indien tenminste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Voor het betreffende goed werd slechts een vergunning verleend om de oude woning aan de straat te verbouwen met een kleine uitbreiding in de aanbouwen. Deze woning werd ondertussen gesloopt. De huidige woning voldoet niet aan de hogervermelde definitie van “hoofdzakelijk vergund”. Geen enkel deel van de huidige woning kan als

vergund beschouwd worden.

Het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen inzake zonevreemde gebouwen vervat in artikel 4.4.10 stellen duidelijk dat deze afwijkingsbepalingen slechts van toepassing zijn op gebouwen die als hoofdzakelijk vergund kunnen aanzien worden. de aanvraag voldoet niet aan deze basisbepaling.

Het architecturaal karakter van de woning heeft ook geen enkele referentie naar het oorspronkelijk (bij-) gebouw zodat in ieder geval eveneens niet voldaan is aan de tweede basisvoorwaarde van de afwijkingsbepalingen inzake zonevreemde gebouwen vervat in artikel 4.4.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voorafgaand aan de afbraak werd geen stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen of herbouwen van de gebouwen en de aanvraag gebeurt eveneens niet binnen de geldigheidsduur van een initiële vergunning tot herbouw of tot verbouw zodat de afwijkingsbepaling vervat in artikel 4.4.20 eveneens niet van toepassing is.

De huidige bouwaanvraag heeft bijgevolg geen enkele wettelijke bepaling om als basis te dienen voor een stedenbouwkundige vergunning.

Bijkomend kan gesteld worden dat het gebouw, gelet op de ligging in een open, agrarisch gebied en meer in het bijzonder door zijn ligging in de landschappelijk waardevolle Velpse-vallei, de goede ordening en de ruimtelijke draagkracht van e plaats in het gedrang brengt.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken weigert ingevolge vermeld negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 2 april 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 20 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 juni 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 12 juli 2012 beslist de verwerende partij op 12 juli 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

c) Het herbouwen van een woning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften gevoegd bij het gewestplan. Volgens artikel 4.4.13, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en het volume van de herbouwde woning beperkt blijft tot 1000m³. De woning blijft een eengezinswoning, en bij de huidige regularisatie is een gedeeltelijke afbraak voorgesteld om het bouwvolume terug te brengen naar minder dan 1000m³ (ca. 995m³ volgens het statistisch formulier).

Artikel 4.4.10 §1 bepaalt dat de afdeling 2 'Basisrechten voor zonevreemde constructies' enkel van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Het voldoen aan deze voorwaarden 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, vernietiging of beschadiging. Gezien in 1996, bij het verlenen van de eerste vergunning tot verbouwen al de toetsing diende doorgevoerd te worden inzake de bouwfysische toestand van het gebouw, en de normen toen strenger gesteld werden, kan aangenomen worden dat de initiële woning op dat ogenblik niet verkrot was. Deze woning bestond ook al voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet, zodat ze vergund geacht was.

De stelling van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat om reden van het feit dat de eerste woning pas 7 jaar na de vergunning werd afgebroken, dat de nieuwe woning veel groter werd herbouwd en aldus de vergunning is komen te vervallen wordt niet correct geacht. Dit neemt evenwel niet weg dat de basis voor de huidige regularisatie moet steunen op de hoofdzakelijke vergundheid van de voorafgaande woning. Art. 4.4.10. spreekt slechts over een 'aanvraag' en niet over de eventuele daaropvolgende vergunning, weigering, of vervallen vergunning. Het feit dat er een aanvraag is geweest reikt enkel de noodzakelijke stukken aan om de noodzakelijke beoordeling te maken inzake de verdwenen woning.

Bijgevolg is het mogelijk om de aanvraag verder te toetsen aan de afwijkingsbepalingen, zoals ook al bij de voorgaande regularisatie-aanvraag in 2003 gebeurde. De deputatie weigerde op 27 augustus 2003 deze regularisatie op basis van drie argumenten: de overschrijding van de 1000m², het gegeven dat op een gewijzigde plaats werd herbouwd en het gegeven dat het architecturaal karakter niet behouden bleef. Op dat ogenblik was het art. 145bis DORO nog van toepassing voor zonevreemde woningen. De regelgeving inzake herbouwen op gewijzigde plaats werd ondertussen aangepast. Ook de regelgeving inzake het behoud van het architecturaal karakter werd nog scherper gesteld. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft bijkomend onder artikel 4.4.20. nog een afwijkingsbepaling ingevoerd, maar dit is slechts van toepassing bij woningen die na een recente vergunning werden afgebroken.

De aanvraag dient nog getoetst te worden aan art. 4.4.14. inzake het herbouwen op gewijzigde plaats. Gezien de woning ter hoogte van de voormalige schuren werd opgetrokken is er geen overlapping met het initiële grondplan. Om te kunnen herbouwen op een gewijzigde plaats moet één van de volgende oorzaken aanwijsbaar zijn:

- a) de woning is getroffen door de rooilijn;
- b) de woning bevindt zich in de achteruitbouwzone;
- c) de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept.

In voorliggend geval werd de woning verplaatst van ca. 5m uit de as van de weg naar 11.57m uit de as van de weg. Deze tweede inplanting is de gangbare inplanting voor nieuwbouw. Bij de afstand van 5m uit de as van de weg is er vóór de woning nog slechts een beperkte ruimte voorhanden. Ook daar waar geen rooilijnplan bestaat wordt gangbaar de strook van ca. 10-12m uit de as van de weg gedefinieerd als de achteruitbouwzone. De aanvraag voldoet aldus aan de voorwaarde b) van het art. 4.4.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Er wordt ook tot een compactere bebouwing gekomen dan voorheen, zonder dieper in het landschap te snijden. Er is dus een verbeterde plaatselijke ordening vast te stellen ten gevolge van de verplaatsing. Dit werd ook in het gunstige voorafgaande advies van het college van burgemeester en schepenen bevestigd.

Blijft er nog de toetsing aan het art. 4.4.11. Dit artikel bepaalt verder dat de toetsing aan

de goede ruimtelijke ordening onverkort geldt en dat deze toetsing in het bijzonder nagaat of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstellende constructies behouden blijft. In 2003 gold dat ook aan de 'verschijningsvorm' diende voldaan te worden, waarbij het behoud van de typologie van de opbouw rond een binnenkoer werd vooropgeschoven. In de huidige regelgeving werd dit beperkt tot 'architecturaal karakter', waarbij er andere accenten worden gelegd.

Aan de voorwaarde tot behoud van het architecturaal karakter is niet voldaan. In voorliggend geval wordt overgegaan van een kleine woning met twee bouwlagen en een zeer klein dakvolume naar een brede en diepe villa met slechts één bouwlaag en een zeer groot dakvolume, dwars geplaatst op de straat. Het karakter van beide gebouwen heeft geen verband meer. Door de afbraak van de kleinste vleugel van de villa en terugkeer naar een rechthoekig grondplan wordt enigszins dichter bij de initiële vorm gekomen, maar onvoldoende om te stellen dat nu wel voldaan is aan deze voorwaarde.

Inzake het behoud van het architecturaal karakter kan het arrest nr. Al2012/0023 van 24 januari 2012 van de Raad voor Vergunningenbetwistingen onder de aandacht worden gebracht. Hierin is het volgende gesteld:

'De bijzondere motiveringsplicht in hoofde van een vergunningverlenend bestuursorgaan en die ter zake voortvloeit uit artikel 4.4.11 VCRO, vereist dat uit de bestreden beslissing onmiskenbaar kan worden afgeleid waarom, dit wil zeggen op grond van welke feitelijke en juridische elementen, de verwerende partij van mening is dat het ontwerp het architecturaal karakter van de te herbouwen woning behoudt.

Het is daarbij niet voldoende enkel vast te stellen dat een bepaalde architectuur passend zou zijn in het straatbeeld zonder daarbij vast te stellen dat de oorspronkelijke typologie van de bestaande woning herkenbaar blijft.'

Het is aldus onvoldoende om te stellen dat de betrokken woning landelijk van karakter is en zich vlot kan inpassen in de omgeving (geen andere woningen in een straal van 100m om bij aan te sluiten). De beroeper brengt dan ook inzake dit behoud van het architecturaal karakter geen enkel verweermiddel aan.

d) In bijkomende orde dient nog opgemerkt te worden dat er een grote bodemverharding werd aangelegd en een carport, die niet opgenomen zijn op de plannen. Gezien de woning niet vergund is, is het niet mogelijk om er bijkomende constructies bij op te richten. De constructies zijn ook in de voortuin gelegen, zodat bij een eventuele regularisatie van de woning ook geen vrijstelling van vergunning geldt. Minstens inzake de verharding kan gesteld worden dat deze ruimtelijk niet aanvaardbaar is omwille van de grote afmetingen. Dit schaadt de landelijkheid van de plaats en draagt bij tot een grote verstening.

e) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Visueel-vormelijke is de situatie tegenover de voorgaande situatie wel in belangrijke opzichten gewijzigd, maar gezien de geïsoleerde inplanting blijft de essentie van een harde ingreep temidden van het landschap hetzelfde. Er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar, doordat de impact op het landbouwgebied te relativeren is, wat bevestigd wordt in het advies van Duurzame Landbouwonwikkeling. Er wordt wel van een amalgaam van 8 kleine volumetjes

*overgegaan tot één groot volume, wat een sterk gewijzigde aanblik meebrengt en een schaalvergroterend effect heeft. Dit druist in tegen het beleid in het agrarisch gebied om de authentieke landelijke bouwvormen te bewaren.
...”*

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 25 juli 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 7 september 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning, die krachtens artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO, beroep kan instellen bij de Raad.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vooraf

Onverminderd de eventuele gegrondheid van het door de verzoekende partij ingeroepen enig middel ten aanzien van de bestreden beslissing, kan de Raad conform artikel 4.8.9 eerste lid VCRO steeds ambtshalve middelen inroepen voor zover deze middelen de openbare orde betreffen. De klaarblijkelijke schending van de afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften wordt geacht een middel van openbare orde uit te maken. Gelet op het uitzonderingskarakter van de basisrechten voor zonevrije constructies en de verordende kracht van de gewestplanbestemming dienen deze bepalingen op restrictieve wijze te worden geïnterpreteerd.

Alvorens het door de verzoekende partij ingeroepen middel te beoordelen en er een uitspraak over te doen, acht de Raad het aangewezen, teneinde de tegensprekelijkheid van het debat te garanderen, dat aan de partijen de mogelijkheid wordt geboden te antwoorden op het hierna geformuleerde ambtshalve middel dat de Raad ten aanzien van de bestreden beslissing in overweging neemt.

B. Ambtshalve middel

1.

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een “*zonevrije woning en een gedeeltelijke afbraak*” beoordeeld.

De verwerende partij beoordeelt het dossier als een herbouw van een woning op een gewijzigde plaats.

De Raad stelt vast dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken op 16 juli 1996 een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor de grondige verbouwing van een landbouwwoning. Er wordt niet betwist dat het aangevraagde niet meer in

functie stond van enige landbouwactiviteit, zodat het duidelijk is dat het gaat om een zonevrije woning, waarop de basisrechten van toepassing zijn.

De werken werden niet uitgevoerd conform de vergunning. De verzoekende partij heeft, in plaats van de bestaande woning te verbouwen, daarachter een nieuwe woning opgericht en de oude woning laten staan. Achtereenvolgens werden door de verzoekende partij diverse regularisatieaanvragen ingediend, mede naar aanleiding van de hangende correctionele procedure, doch slechts een sloopvergunning voor de oude woning werd in 2002 bekomen.

Elke regularisatiepoging voor de nieuwbouwwoning, de ene keer aangevraagd als 'herbouw op een gewijzigde plaats', de andere keer als 'vervangingsbouw', werd geweigerd.

De woning waarvoor de initiële stedenbouwkundige vergunning voor de verbouw werd verleend werd afgebroken in 2003. Dit wordt niet betwist. Voor de woning waarvoor de voorliggende regularisatieaanvraag ingediend wordt, werd een herstellvordering gelast (afbraak).

De verwerende partij toetst de aanvraag aan de artikelen 4.4.13 en 4.4.14 VCRO en de artikelen 4.4.10 en 4.4.11 VCRO.

2.

Onverminderd de vraag naar de juiste toepassing van de artikelen 4.4.10 en 4.4.11 VCRO stelt de Raad vast dat de artikelen 4.4.13 en 4.4.14 VCRO betrekking hebben op "bestaande zonevrije constructies".

Met "bestaande" constructies wordt, naar het oordeel van de Raad, verwezen naar constructies die, op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, nog bestaan, dit is aanwezig zijn.

De Raad kan enkel vaststellen dat de oorspronkelijke woning, waarvan de verzoekende partij de herbouw vraagt, afgebroken was op het ogenblik van het indienen van de regularisatieaanvraag, en dat dit door de verwerende partij ook wordt bevestigd.

De verwerende partij lijkt evenwel geen onderzoek te doen naar de voorwaarde van het 'bestaan' van de constructie, waarvan verzoekende partij de herbouw vraagt.

3.

De Raad stelt dan ook ambtshalve de vraag naar de schending van de artikelen 4.4.13 en 4.4.14 VCRO nu uit de niet betwiste feiten blijkt dat de woning waarvoor de stedenbouwkundige vergunning in 1996 werd afgegeven, niet meer bestaat, meer bepaald de vraag of de verwerende partij daardoor wel toepassing kon maken van onderafdeling 2 "Bestaande zonevrije constructies" van de "Basisrechten voor zonevrije constructies" van Hoofdstuk IV, Titel IV.

De Raad nodigt de partijen uit standpunt in te nemen omtrent het geformuleerde ambtshalve middel en zal termijnen opleggen om aanvullende nota's te nemen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verwerende partij wordt uitgenodigd om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig tussenarrest, de Raad en de verzoekende partij een aanvullende nota te bezorgen met betrekking tot het in het onderdeel V geformuleerde ambtshalve middel.
3. De Raad verleent aan de verzoekende partij de mogelijkheid om een eventuele replieknota op te stellen en dit binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de betekening van de sub 2 vermelde nota van de verwerende partij en deze binnen deze termijn aan de Raad en de verwerende partij te bezorgen.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS