

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0041 van 8 februari 2012
in de zaak 2010/0576/A/4/0545

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marc VAN BEVER
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, P. Woutersstraat 32 bus 7
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen :*

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Pascal MALLIEN en Jeroen DE CONINCK
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Meir 24
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 5 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 mei 2010, waarbij het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 11 januari 2010, wordt ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een woning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 7 oktober 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 december 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ingrid DURNEZ die loco advocaat Marc VAN BEVER verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Jeroen DE CONINCK, die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

■■■■ vragen met een op 13 augustus 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 8 september 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst kunnen beschouwd worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 28 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het herbouwen van een eengezinswoning”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 27 juni 2008 werd bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse door de tussenkommende partijen reeds een stedenbouwkundige aanvraag ingediend voor het verbouwen van de woning. De verbouwingswerken werden aangevat vóór het bekomen van de vergunning. De tussenkommende partijen hebben hun vermelde aanvraag tot verbouwen van een woning ingetrokken.

De huidige aanvraag strekt tot het herbouwen van de woning. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat op het ogenblik van de bestreden beslissing de ruwbouwwerken van de herbouwde

woning in grote mate voltooid waren. Bij de werken is slechts een gedeelte van de voorgevel en een gedeelte van de zijgevel van de vroegere woning bewaard.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 september 2009 tot en met 16 oktober 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 28 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 16 november 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse het volgende standpunt in:

“ ...

Historiek:

Er werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het verbouwen van de woning op 27 juni 2008. Er werd reeds gestart met het uitvoeren van niet vergunningsplichtige werken. Door een onvoorzichtigheid van de aannemer is een gedeelte van het gebouw ingestort en konden de werken niet langer als verbouwingswerken aangevraagd worden. De aanvraag werd ingetrokken.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gebied. Evenwel vormen overeenkomstig artikel 145 bis§1.2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande volume mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

Het karakter, de verschijningsvorm en de functie moeten behouden blijven. Als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht. De woning mag niet verkrot zijn, is vergund of wordt geacht vergund te zijn, het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1000 m³ indien het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt en het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Het ontwerp voldoet aan bovenvermelde voorwaarden.

Uit de bijgevoegde stukken blijkt dat het gebouw zich wel in goede bouwfysische toestand bevond voor de werken. Het gebouw was bewoonbaar en is bewoond geweest tot bij de laatste verkoop (compromis verkoopskantoor d.d. 18.12.2007). Het gebouw is volgens de kadastrale gegevens opgericht in 1952 zodat het vergund wordt geacht. Het gebouw is voor heropbouw vatbaar. Het architecturale karakter en de verschijningsvorm van het gebouw blijven behouden en het volume blijft onder de 1000 m³.

Algemene conclusie:

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 16 december 2009 een ongunstig advies, dat luidt als volgt:

“ ...

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

...

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De aanvraag heeft betrekking op een zonevreemde constructie. Volgende basisrechten van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn van toepassing.

Art. 4.4.10. §1. 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.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Art. 4.4.11. Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

Art. 4.4.13. §1. 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.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

§3. De mogelijkheden, vermeld in §1, gelden niet in:

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

Art. 4.4.20. §1. 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 stedenbouwkundige vergunning 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 stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.

§2. De mogelijkheden die ingevolge de toepassing van §1 worden geboden, gelden niet in:

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

...

De aanvraag voorziet het bouwen van de woning op dezelfde plaats. De woonfunctie word hierbij uitgebreid binnen het vroegere stal- en schuurgedeelte. Doordat reeds een aanvang werd genomen met de werken bestaat de huidige toestand uit een herbouwde woning in ruwbouwfase. Van de oude woning rest enkel een gedeelte van de voor- en rechterzijgevel. De overige gevels of delen van gevels werden herbouwd. Het gebouw werd ook voorzien van nieuwe binnenmuren en een volledig nieuwe dakstructuur. Een kleine aanbouw aan de voorgevel werd gesloopt en wordt niet meer heropgebouwd. Het volume bedraagt minder dan 1000 m³. de herbouwde woning wordt voorzien van een rood-bruine gevelsteen. Het dak wordt belegd met dakpannen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet de aanvraag betrekking heeft op een recent afgebroken constructie, is artikel 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing. Dit artikel kan slechts worden aangewend indien voldaan is aan volgende voorwaarden:

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

Aangezien de werken werden uitgevoerd zonder geldige stedenbouwkundige vergunning is niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.20. Er is op dit ogenblik ook geen

sprake meer van een hoofdzakelijk vergunde constructie, zodat de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning.

Algemene conclusie

Om bovenvermelde redenen is ingediende aanvraag niet verantwoord.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse weigert op 11 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11 januari 2011 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van het eensluidend ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar uitgebracht op 16 december 2009.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 9 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 30 maart 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, waarbij wordt overwogen:

“ ...

Beoordeling

...

3. 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 zonevrije woning, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantallen het volume van de herbouwde woning beperkt blijft tot 1000m³

Hier wordt het aantal woonegelegenheden bewaard en is het volume van de woning beperkt tot 1000m³ (ca. 926m³). Artikel 4.4.10, §1 bepaalt dat de afdeling 2 ‘Basisrechten voor zonevrije constructies’ enkel van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije 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. In dit artikel wordt verwezen naar de voorgaande ‘vergunningsaanvraag’ om geen onderscheid te maken in aanvragen die wel of niet tot een vergunning hebben geleid. Hier is de aanvraag echter vroegtijdig ingetrokken zodat er noch een vergunning, noch weigering werd afgeleverd en het dossier volledig uit het rechtsverkeer is genomen. Er kan geen rekening worden gehouden met deze voorgaande aanvraag, zodat de huidige aanvraag als de eerste aanvraag dient beschouwd te worden.

Vandaag staan nog slechts delen van twee muren overeind van de originele woning. Art. 4.1.1.7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt aangaande 'hoofdzakelijk vergund' het volgende:

een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:

(...bedrijven)

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume 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;

Hier kan onmogelijk nog over een hoofdzakelijk vergunde woning gesproken worden.

De codex heeft onder artikel 4.4.20. een bijkomende afwijkingsbepaling ingevoerd voor recent afgebroken zonevreemde woningen. De eerste voorwaarde tot toepassing hiervan luidt echter dat voorafgaand aan de afbraak een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd werd en de aanvrager het plan wenst aan te passen of om te zetten naar herbouw. Gezien hier geen vergunning tot verbouwing werd afgeleverd is hier niet aan voldaan.

De aanvrager stelt nog dat kan toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.21, dat handelt over woningen die vernietigd of beschadigd werden door een vreemde oorzaak. Hier tonen foto's aan dat er bij de aanvang van de werken schade ontstond ter hoogte van een hoek van het gebouw en er dus een 'calamiteit' zich voordeed waardoor de aannemer verantwoordelijk is. Dit verklaart echter geenszins waarom alle overige buiten- en binnenmuren verdwenen, en kan evenmin een 'vreemde oorzaak' genoemd worden. De werken die de gedeeltelijke instorting veroorzaakten werden gepland door de aanvrager zelf.

4. Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld dat het bestendigen van de woning onder de gewijzigde vorm weinig impact zal hebben op de omgeving, en binnen een geijkte procedure ook mogelijk is gemaakt. Hier werd in navolging van schade bij de werken echter tot een nagenoeg gehele afbraak overgegaan voorafgaand aan het bekomen van enige vergunning. Voor deze werkwijze werd geen wettelijk kader gecreëerd. De voorafgaande afbraak verhindert een onderzoek ten gronde naar de vergunde toestand en/of eventuele verkrotting, zodat dit begrijpelijkerwijze niet als een afwijkingsbepaling werd opgenomen.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag valt niet binnen de bepalingen aangaande de basisrechten voor zonevreemde constructies volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
- de afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van een woning is enkel van toepassing voor bestaande vergunde woningen, hier bestaan nog slechts enkele muurdelen van de vergund geachte oude woningen;*
- de afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van een woning die recent werd afgebroken is enkel van toepassing indien eerst een vergunning tot verbouwen werd bekomen;*
- de afwijkingsbepalingen voor het herstel van beschadigde of vernietigde woningen kan enkel wanneer dit een vreemde oorzaak heeft. Hier vond de beschadiging plaats*

tijdens door de aanvrager zelf geplande werken, die bovendien voorafgaand aan het bekomen van een vergunning werden uitgevoerd.

Voorstel van beslissing

- 1) Het beroep van de heren ██████, namens ██████ niet inwilligen*
- 2) De stedenbouwkundige vergunning weigeren*
- ...*

Na de partijen te hebben gehoord op 6 mei 2010, beslist de verwerende partij op 6 mei 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, waarbij wordt overwogen:

“ ...

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel een oude langgevelhoeve te herbouwen. Gezien de ruwbouwwerken in grote mate voltooid zijn gaat het om een regularisatie. Bij de herbouw zou de woonfunctie uitgebreid worden van het initiële woongedeelte over het vroegere schuur- en stalgedeelte. Een kleiner bijgebouw werd afgebroken, het hoofdgebouw werd een klein beetje opgetrokken, met in totaal een kleine volumevermindering. Na de verbouwing zouden de twee hoofdvolumes herkenbaar blijven en het geheel een landelijke aanblik behouden. Bij de werken is slechts een gedeelte van de voorgevel en gedeelte van de zijgevel van het voormalige woongedeelte overleefd gebleven, alle overige buitenmuren en dragende binnenmuren verdwenen. De aanvraag gaat onmiskenbaar om een herbouw.

...

Beoordeling

...

- 3. 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 zonevrije woning, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en het volume van de herbouwde woning beperkt blijft tot 1000m³.

Hier wordt het aantal wooneenheden bewaard en is het volume van de woning beperkt tot 1000m³ (ca. 926m³). Artikel 4.4.10, §1 bepaalt dat de afdeling 2 ‘Basisrechten voor zonevrije constructies’ enkel van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije 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.

De aanvraag werd geweigerd om reden dat de huidige aanvraag als eerste aanvraag werd opgevat en vandaag er geen hoofdzakelijk vergunde woning nog aanwezig is. Hier dient echter verwezen naar de voorafgaande aanvraag tot verbouwen, met ontvangstbewijs van 27 juni 2008, en kan worden teruggegrepen naar de toestand zoals die in dit dossier gekend was. In het voorafgaand advies van de gemeente aan stedenbouw is opgenomen dat het gebouw zich in goede bouwfysische toestand bevond voor de werken. De deputatie is van oordeel dat deze bevindingen, die ook

corresponderen met het aangebrachte foto-materiaal voldoende aantonen dat het hier om een niet-verkrotte en vergund geachte woning ging. Aldus is voldaan aan de basisvoorwaarden om toepassing van artikel 4.4.13, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening te maken.

Art. 4.2.24, § 1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een regularisatievergunning een stedenbouwkundige vergunning is die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd. Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen. Art. 4.2.24, §4. bepaalt dat de regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure.

4. Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld dat het bestendigen van de woning onder de gewijzigde vorm weinig impact zal hebben op de omgeving en binnen een geijkte procedure ook mogelijk is gemaakt.

De deputatie verleend de vergunning om volgende redenen:

- art. 4.2.24, §4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure.
- in toepassing van de afwijkingsbepaling van 4.4.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het herbouwen van een woning toegestaan in zoverre het herbouwde volume kleiner dan 100m³ blijft en het architecturaal karakter bewaard wordt. Aan deze voorwaarden is voldaan;
- een basisvoorwaarde voor de toepassing van 4.4.13 is dat de woning op het moment van de eerste vergunningsaanvraag hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot was. Uit de documenten van de eerste verbouwingsaanvraag van 27 juni 2008 komt dit naar voren.

...

VIII Besluit

Artikel 1

Het beroep ingediend door ██████, advocaten, Meir 24, 2000 Antwerpen namens ██████, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Asse van 11 januari 2010, in te willigen.

Art. 2

De aanvraag voor het herbouwen van een woning, gelegen in ██████, te Asse, kadastraal bekend ██████, te vergunnen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend op 4 juni 2010. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 5 juli 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betoogt dat de verzoekende partij moet verduidelijken op grond van welke bepaling zij haar vordering instelt. Voor zover de verzoekende partij zich zou beroepen op artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 5° VCRO zou zij moeten toelichten of zij als ambtenaar van een agentschap zonder rechtspersoonlijkheid, over de vereiste procesbevoegdheid beschikt.

De tussenkomende partijen voeren aan dat in het verzoekschrift verduidelijkt moet worden welke gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de vordering instelt. De tussenkomende partijen stellen voorts dat zij door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur geadviseerd werden om de aanvraag tot verbouwen in te trekken. Ze beweren tevens dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar met de huidige vordering een sanctie zou beogen. Bovendien zou de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet het algemeen belang nastreven, aangezien er geen probleem van goede ruimtelijke ordening zou zijn en de huidige vordering enkel zou dienen om een principezaak uit te vechten.

De tussenkomende partijen formuleren tevens een voorbehoud om een aansprakelijkheidsvordering in te stellen tegen de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur. Voor zover het belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zou erkend worden voor de huidige vordering, maken de tussenkomende partij een voorbehoud om een procedure op te starten bij het Europees Hof voor de Rechten van de Mens.

De verzoekende partij repliceert in de wederantwoordnota dat zij in artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 5° VCRO wordt aangeduid als belanghebbende. Ze verwijst bovendien naar het ongunstig advies dat zij heeft verleend tijdens de administratieve procedure. Verder betoogt de verzoekende partij dat er een onderscheid moet gemaakt worden tussen de vergunningsprocedure en de handavingsprocedure en dat zij met de huidige vordering niet optreedt als “handhaver”.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partijen tonen niet aan, noch maken zij aannemelijk dat de huidige vordering zou zijn ingesteld door een gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die daartoe geen bevoegdheid zou hebben.

De tussenkomende partijen duiden evenmin een bepaling aan waaruit zou moeten afgeleid worden dat in het verzoekschrift tot vernietiging zou moeten vermeld worden welke gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de vordering heeft ingesteld.

2.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO duidt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan als één van de belanghebbenden die bij de Raad de in artikel 4.8.1, tweede lid VCRO bedoelde beroepen kan instellen. Onverminderd hetgeen in artikel 4.7.19, §1, derde lid VCRO en in artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO wordt bepaald, en anders dan voor wat betreft de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3°, 4° en 6° VCRO aangeduide belanghebbenden, heeft de decreetgever de mogelijkheid van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om bij de Raad een jurisdictioneel beroep in te stellen niet onderworpen aan (bijkomende) voorwaarden of beperkingen.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO niet alleen het belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid.

3.

De tussenkomende partijen betogen dat de vordering van de verzoekende partij bedoeld is als sanctie.

Hierboven heeft de Raad vastgesteld dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid om de huidige vordering in te stellen. Indien de tussenkomende partijen aanvoeren dat de verzoekende partij haar bevoegdheid op grond van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 5° VCRO aanwendt tot het nastreven van een ander doel dan datgene waarvoor het bedoeld is, dan dienen zij dit aan te tonen met voldoende ernstige en overeenstemmende vermoedens. Het enkele feit dat de vordering van de verzoekende partij kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing vormt geen vermoeden om een bestraffend doel aan te nemen, aangezien de vernietiging van een vergunningsbeslissing past in de bevoegdheid die aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd verleend.

Bovendien wijst de verzoekende partij terecht op haar ongunstig advies tijdens de administratieve procedure, waarmee de huidige vordering verenigbaar is. In dit licht valt nog minder in te zien dat de vordering van de verzoekende partijen een ongeoorloofd oogmerk zou dienen.

4.

De tussenkomende partijen voeren voorts aan dat de verzoekende partij niet zou optreden met het doel om het algemeen belang na te streven, maar omwille van een principezaak, die geen uitstaans zou hebben met de goede ruimtelijke ordening. Opnieuw stellen de tussenkomende partijen dat het “echte” doel van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zou zijn om te straffen voor gepleegde inbreuken.

Deze bewering wordt evenmin gestaafd met ernstige en overeenstemmende vermoedens. De bewering dat de vordering van de verzoekende partij geen uitstaans zou hebben met een doel van goede ruimtelijke ordening wordt tegengesproken door het feit dat de vordering aansluit bij het ongunstig advies van de verzoekende partij tijdens de administratieve procedure, waarin wordt overwogen dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt omdat niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO.

5.

De voorbehouden van de tussenkomende partijen met betrekking tot een aansprakelijkheidsvordering lastens de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur en met betrekking tot een procedure voor het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, kunnen niet aanzien worden als een exceptie.

De exceptie van de verwerende partij en van de tussenkommende partijen kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.20 VCRO, van artikel 4.1.1,7° VCRO, van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het legaliteitsbeginsel. Volgens de verzoekende partij gaat de verwerende partij er verkeerdelijk vanuit dat er op het ogenblik van de aanvraag sprake was van een hoofdzakelijk vergunde constructie.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Op het ogenblik van de huidige, litigieuze aanvraag staat er geen gebouw.

Het gebouw is immers afgebroken.

In tegenstelling tot het aangevochten besluit van de deputatie, gaat het niet om de herbouw op dezelfde plaats maar valt de aanvraag onder de onderafdeling 3 van de afdeling 2 “Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies”.

Art. 4.4.20. §1 VCRO stelt wel dat de mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, ook van toepassing kunnen zijn op constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien o.m. voldaan is aan de voorwaarde dat voorafgaand aan de afbraak een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

De bestreden beslissing zwijgt daar in alle talen over.

Dit is niet enkel een schending van artikel 4.4.20. §1 VCRO maar ook van de algemene motiveringsplicht, dat een feitelijke en juridische grondslag vereist voor elke bestuurshandeling.

Vermits de werken juist werden uitgevoerd zonder geldige stedenbouwkundige vergunning, is niet voldaan aan de voorwaarden van art. 4.4.20 VCRO.

...

De aanvrager stelt in zijn beroep bij de deputatie dat toepassing kan gemaakt worden van artikel 4.4.21 dat handelt over woningen die vernietigd of beschadigd werden door een vreemde oorzaak.

Foto's tonen aan dat er bij de aanvang van de werken schade ontstond ter hoogte van een hoek van het gebouw(welke aanvrager een ‘calamiteit’ noemt) en waarvoor de aannemer aansprakelijk is.

Dit verklaart geenszins waarom alle overige buiten- en binnenmuren verdwenen, en kan evenmin een 'vreemde oorzaak' genoemd worden. De werken, die de gedeeltelijke instorting veroorzaakten, werden gepland door de aanvrager zelf. De aanvraag kan hier niets anders dan als geplande herbouw beschouwd worden.

...

In dit dossier is de eerste aanvraag vroegtijdig ingetrokken zodat er noch een vergunning noch weigering werd afgeleverd en het dossier volledig uit het rechtsverkeer is genomen.

Er kan geen rekening gehouden worden met deze voorafgaande aanvraag, zodat de huidige aanvraag als de eerste aanvraag dient beschouwd te worden.

Vandaag staan nog slechts delen van twee muren overeind van de originele woning.

Artikel 4.1.1.7° van de VCRO bepaalt aangaande 'hoofdzakelijk vergund' het volgende:

...

Hier kan onmogelijk nog over een hoofdzakelijk vergunde woning gesproken worden.

Onder artikel 4.4.20 van de VCRO werd een bijkomende afwijkingsbepaling ingevoerd voor recent afgebroken zonevreemde woningen. De eerste voorwaarde tot toepassing hiervan luidt echter dat voorafgaand aan de afbraak een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd werd en de aanvrager het plan wenst aan te passen of om te zetten naar herbouw.

Vermits hier geen vergunning tot verbouwing werd afgeleverd is hier niet aan voldaan.

Hier werd in navolging van schade bij de werken echter tot een nagenoeg gehele afbraak overgegaan voorafgaand aan het bekomen van enige vergunning.

..."

De verwerende partij repliceert in de antwoordnota:

" ...

Echter, volgens artikel 4.4.13, § 1 VCRO 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 deputatie stelt in deze vast dat het aantal woongelegenheden bewaard wordt en dat het volume van de woning beperkt blijft tot 1000m³, inzonderheid ongeveer 926m³.

Artikel 4.4.10, § 1 VCRO bepaalt dat de afdeling 2 basisrechten voor 'zonevreemde constructies' enkel van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Het voldoen aan deze voorwaarde 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.

...

In het voorgaand advies van de gemeente aan stedenbouw is opgenomen dat het gebouw zich in goede bouwfysische toestand bevond voor de werken. De deputatie is van oordeel dat deze bevindingen, die ook corresponderen met het aangebrachte fotomateriaal voldoende aantonen dat het hier om een niet verkrotte en vergund geachte woning ging. Aldus is voldaan aan de basisvoorwaarde om toepassing te maken van artikel 4.4.13, § 1 VCRO.

Verder komt de deputatie evenzeer terecht tot de conclusie dat artikel 4.2.24, § 1 VCRO bepaalt dat een regularisatievergunning een stedenbouwkundige vergunning is die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handeling wordt afgeleverd. Bij de beoordeling van het aangevraagde wordt de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen. Artikel 4.2.24, § 4 bepaalt dat de regularisatievergunning wordt afgeleverd met de inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure.

...

De tussenkomende partijen voeren in de nota tot tussenkomst aan dat het middel onontvankelijk is voor zover een schending wordt aangevoerd van het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het legaliteitsbeginsel. Ze betogen dat ze enkel kunnen antwoorden op het van toepassing zijn van artikel 4.4.13 VCRO, samen met artikel 4.2.24 VCRO en 4.4.24 VCRO.

De tussenkomende partijen zetten verder uiteen:

“ ...

5.2.2. Toepasselijkheid van artikel 4.4.13 VCRO in combinatie met artikel 4.2.24 VCRO – het voorhanden zijn van een bestaande woning, waarbij bepaalde werken dienen geregulariseerd te worden

...

In casu is de zonevreemde woning reeds gedeeltelijk herbouwd. De vraag is of op het ogenblik dat de eerste verbouwingsaanvraag ingediend werd, er sprake was van een hoofdzakelijk vergund bestaand gebouw. Dit is immers het criterium én het beoordelingsmoment zoals voorzien in artikel 4.4.13 VCRO.

...

In casu moge het duidelijk zijn dat op het ogenblik van de aanvraag van de eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag er een bestaande woning aanwezig was en dat er aldus ook een basisrecht voorhanden was, dat niet door latere evenementen kan teniet gedaan worden.

De eerste vraag die hier dan ook dient te worden gesteld is niet in hoeverre artikel 4.2.20 VCRO van toepassing is. Neen, de eerste vraag die gesteld dient te worden is in hoeverre artikel 4.4.13 VCRO hier nog van toepassing is en wanneer het bestaande karakter beoordeeld dient te worden. Indien het bestaand karakter nadien dient beoordeeld te worden, dan kan er moeilijk nog sprake zijn van basisrechten. Artikel 4.2.24 VCRO zal dan ook haar totale nut verliezen.

...

5.2.3. Ondergeschikt: minstens toepassing van artikel 4.4.21. VCRO en artikel 4.2.24 VCRO: calamiteit

...

*Artikel 4.4.10 VCRO in combinatie met artikel 4.4.21. VCRO dient er – om na te gaan of er sprake is van een hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning, uitgegaan te worden van de **situatie zoals die bestond vooraleer de calamiteit plaatsvond** en kan er geen rekening gehouden worden met de feiten die achteraf plaatsvonden. Er dient geen rekening gehouden te worden met het ogenblik van een aanvraag voor een verbouwingsaanvraag.*

Verzoekers hebben bij hun stedenbouwkundige vergunningsaanvraag alle mogelijke gegevens gevoegd die noodzakelijk waren om (i) aan te tonen dat de langgevelhoeve stabiel en niet verkrot was.; hiertoe werd een stabiliteitsstudie gevoegd en (ii) hebben eveneens foto's gevoegd met een onderscheid tussen het ogenblik van aankoop – het ogenblik dat de calamiteit plaatsvond en de huidige situatie.

Verzoekers hebben eveneens uitvoerig uit de doeken gedaan hoe de calamiteit tot stand is gekomen, **hetgeen bevestigd is geworden door de architect**. De calamiteit kon plaatsvinden gelet op het graven van greppels rondom de woning. In combinatie met de ondiepe fundering heeft dit dan ook de calamiteit tot gevolg gehad.

Toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.21 VCRO

Er dient nagegaan te worden of aan de hierboven genoemde voorwaarden is voldaan:

...

Er is dus aan alle specifieke voorwaarden in geval van het voorhanden zijn van een 'calamiteit'/'vreemde oorzaak' voldaan. In casu werden er immers niet vergunningsplichtige werkzaamheden uitgevoerd, die normalerwijze geen invloed kunnen hebben op de woning zelf. Door een fout van de aannemer heeft er echter een calamiteit plaatsgevonden. Daar verzoekers leken zijn in het aannemersvak, kan dit dan ook niet aan hen, in hun hoedanigheid van eigenaars, aangerekend worden. Na de calamiteit zijn er vervolgens wel werkzaamheden uitgevoerd, die vergunningsplichtig waren. Dit mag echter niet meespelen, daar deze werkzaamheden enkel en alleen plaatsvonden om de calamiteit te remediëren.

...

Daar er aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.21 VCRO voldaan is, menen verzoekers, gelet op de zeer specifieke omstandigheden en de voorgevallen calamiteit, dat niets er zich verder tegen verzet dat er een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt.

De toepassing van artikel 4.4.21 VCRO sluit de toepassing van artikel 4.4.20 VCRO uit.

In uiterst ondergeschikte orde dient de zaak dan ook teruggezonden te worden naar de Provincie om overeenkomstig artikel 4.2.21 VCRO een nieuwe beslissing te treffen, daarbij rekening houdend met het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

5.2.4. Geenszins toepassing van artikel 4.4.20 VCRO

...

In casu is deze woning NIET afgebroken. Wel heeft er een vernietiging/calamiteit (zijnde geenszins een afbraak) plaatsgevonden die ervoor gezorgd heeft dat het gebouw nog steeds bestond, doch aangetast door de calamiteit. Het feit dat het gebouw na de calamiteit nog bestond, kan niet betwijfeld worden. Het feit dat de calamiteit niet gelijkgeschakeld kan worden met 'afbraakwerkzaamheden'. Uit de beschrijving van de stedenbouwkundige ambtenaar blijkt duidelijk dat momenteel het gebouw bestaand is. Het gebouw staat er.

Voor wat betreft de beoordeling of dit gebouw al dan niet vergund is, dient er gekeken te worden naar de datum waarop de eerste vergunningsaanvraag ingediend werd. Op dat ogenblik, zijnde juni 2008 diende het bestaande gebouw als vergund beschouwd te worden.

Beroepsindieners argumenteren hier dan ook dat het hier niet gaat om de situatie waarin er overgegaan is tot afbraakwerkzaamheden en dat er nog steeds sprake is van een bestaande woning en dat derhalve artikel 4.4.20 VCRO geen toepassing kan vinden.
...

De verzoekende partij dupliceert in de wederantwoordnota:

“ ...
Verzoeker merkt op dat de verwerende partij op geen enkele wijze aantoont waarom er geen toepassing van art. 4.4.20. VCRO mag worden gemaakt en benadrukt enkel het toepasselijk zijn van art. 4.4.13. VCRO.

...
In principe gelden de basisrechten inzake zonevreemdheid voor bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte constructies. Maar in de typegevallen van heropbouw van een recent afgebroken constructie of herstellingen na een vreemde oorzaak is het nogal logisch dat er dan soms geen sprake meer is van een bestaand gebouw. Terwijl laatstvernoemde hypothesen wel nog worden geregeld onder “afdeling 2: Basisrechten inzake zonevreemde constructies”.

De tussenkomende partij geeft overigens zelf toe dat men na de vermeende ‘calamiteit’ vergunningsplichtige herstellingswerken, i.e. afbraakwerken heeft verricht. Bijgevolg kan er op het moment van de aanvraag geen sprake meer zijn van een bestaande constructie. Dit heeft verder tot gevolg dat men niet meer van een hoofdzakelijk vergunde constructie overeenkomstig art. 4.1.1. 7°, b) VCRO meer kan spreken. Daaruit kan men niet anders concluderen dat het art. 4.4.20 VCRO moet worden toegepast aangezien de aanvraag betrekking heeft op een recent afgebroken constructie. Het doel van een vergunningsaanvraag overeenkomstig art. 4.4.20 VCRO bestaat er juist in om (afbraakwerken, gedaan zonder vergunning te regulariseren en) heropbouwwerken te vergunnen. Aangezien de aanvragers reeds gestart waren met heropbouwwerken na de afbraakwerken, moet nu quasi het gehele bouwwerk geregulariseerd worden. De tussenkomende partij bevestigt zelf in haar conclusie dat alle handelingen na de vermeende ‘calamiteit’ kunnen geregulariseerd worden. (Verzoekschrift p. 15)

...
De tussenkomende partij schermst met de theorie van de intrekking en de opheffing. (Verzoekschrift p. 9-11) Daarbij verliest zij wel uit het oog dat voor deze theorie toe te passen enerzijds de actor een administratieve overheid moet zijn en anderzijds de ingetrokken handeling een bestuurshandeling moet uitmaken.

In deze kwestie is het een particulier die zijn vergunningsaanvraag intrekt. Naderhand dient hij een nieuwe aanvraag in die als het ware de vorige vervangt. Van een vorige aanvraag kan er daardoor geen sprake meer zijn. Het gemeentebestuur van Asse heeft overigens door middel van een proces-verbaal akte van genomen dat zij geen rekening meer moet houden met de vorige vergunningsaanvraag.

Door de vroegtijdige intrekking van de aanvraag werd er noch een vergunning, noch een weigering afgeleverd en is het dossier volledig uit het rechtsverkeer genomen.

...
De tussenkomende partij verliest echter uit het oog dat art. 4.4.21. VCRO slechts kan toegepast worden voor de herstellingswerken die nodig zijn om de schade aangericht door de calamiteit, te remediëren.

Een dergelijke 'calamiteit' verklaart geenszins waarom men naderhand alle binnenmuren en meer dan de helft van de buitenmuren heeft afgebroken. Deze voornoemde afbraakwerken kan men onmogelijk catalogeren als herstellingswerken louter ter remediëring van de schade ten gevolge van de calamiteit.

...

Beoordeling door de Raad

In de bestreden beslissing werd de aanvraag van de tussenkomende partijen tot herbouwen van een zonevreemde woning beoordeeld. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de vergunning kan verleend worden, omdat zou voldaan zijn aan de voorwaarden van artikel 4.4.10, § 1 VCRO en artikel 4.4.13, § 1 VCRO.

De verzoekende partij voert tegen de bestreden beslissing in essentie aan dat, aangezien de zonevreemde woning was afgebroken op het ogenblik van de aanvraag, artikel 4.4.20, § 1 VCRO had moeten toegepast worden. De tussenkomende partijen beweren dat deze bepaling niet kon toegepast worden aangezien de woning niet werd afgebroken. Volgens de tussenkomende partijen zou de woning bestaand zijn, maar aangetast door een "calamiteit". De tussenkomende partijen voeren aan dat minstens toepassing moet gemaakt worden van artikel 4.4.21 VCRO.

Art. 4.4.10. VCRO luidt als volgt:

"§1. 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.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."

Art. 4.4.13. VCRO luidt als volgt:

"§1. 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 woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw

in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.”

Artikel 4.4.20, §1 VCRO luidt:

“§1. 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 stedenbouwkundige vergunning 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 stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.*

Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.”

Artikel 4.4.21, §1 VCRO bepaalt:

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

- 1° de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen;*
- 2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;*
- 3° het bouwvolume van de herstellende woning blijft beperkt tot:*
 - a) het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
 - b) 1.000 m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde;*
- 4° het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.”*

Artikel 4.4.13 VCRO heeft betrekking op een bestaande zonevreemde woning. Uit artikelen 4.4.10 en 4.4.13 VCRO volgt dat een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats kan herbouwd worden, indien deze bestaande woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, waarbij het volume van de herbouwde woning niet meer dan 1000 m³ mag bedragen, voor zover het architecturaal karakter van de herbouwde constructie behouden blijft en voor zover het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Artikel 4.4.20, § 1 VCRO heeft betrekking op een geheel of gedeeltelijk afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies. Uit artikel 4.4.10 VCRO, artikel 4.4.13, § 1 VCRO en artikel 4.4.20, § 1 VCRO volgt dat een afgebroken zonevreemde woning op dezelfde plaats kan

herbouwd worden, indien deze bestaande woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is op de vooravond van de afbraak, waarbij het volume niet meer dan 1000 m³ mag bedragen, voor zover het architecturaal karakter van de herbouwde constructie behouden blijft en voor zover het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. In het geval van een afgebroken zonevreemde woning is het verlenen van een vergunning slechts mogelijk indien aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, § 1 is voldaan, met name indien voorafgaand aan de afbraak een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw is afgeleverd en de aanvrager het plan wenst aan te passen of om te zetten naar herbouw en indien de aanvraag is ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Artikel 4.4.21 VCRO heeft betrekking op ten gevolge van een vreemde oorzaak vernielde of beschadigde zonevreemde woningen, waarbij kan afgeweken worden van de bestemmingsvoorschriften en herstelwerken kunnen worden vergund.

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningsverlenende overheid bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevreemde woning op dezelfde plaats, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft hetzij op een bestaande zonevreemde woning, hetzij op een afgebroken woning. In het eerste geval kan de vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van artikelen 4.4.10 en 4.4.13 VCRO en in het tweede geval kan een vergunning worden verleend indien is voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, § 1 VCRO.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag tot doel heeft om een oude langgevelhoeve te herbouwen en dat de ruwbouwwerken in grote mate voltooid zijn. Er wordt tevens vastgesteld dat bij de werken slechts een gedeelte van de voorgevel en de zijgevel van het voormalige woongedeelte overeind bleven en dat alle overige buitenmuren en dragende binnenmuren zijn verdwenen. In de bestreden beslissing wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend omdat zou voldaan zijn aan de basisvoorwaarden van artikel 4.4.13, § 1 VCRO.

Uit het hierbovenstaande blijkt dat in de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag tot herbouwen op dezelfde plaats van een zonevreemde woning betrekking heeft op een niet meer bestaande zonevreemde woning. De verwerende partij kon na deze vaststelling de vergunning niet verlenen op grond van de artikelen 4.4.10 en 4.4.13 VCRO. In de bestreden beslissing is anderzijds niet beoordeeld of het gevraagde voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO dat betrekking heeft op “recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies”.

Het betoog van de tussenkomende partijen dat, ondergeschikt, minstens toepassing moet gemaakt worden van artikel 4.4.21 VCRO valt buiten het voorwerp van het beroep tot vernietiging. De Raad is enkel bevoegd tot beoordelen van de wettigheid van de bestreden beslissing en niet bevoegd om de aanvraag van de tussenkomende partijen te beoordelen op grond van artikel 4.4.21 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 mei 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ