

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0009  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0620/A

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het departement RUIMTELIJKE ORDENING  vertegenwoordigd door advocaten Chris SCHIJNS en Steven MENTEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 20 bus 8
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkomenende partij	de heer <b>Jos BEERDEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen van 28 oktober 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de herbouw van een zonevreemde woning op een perceel gelegen te Bilzen, Asbornestraat 10, met als kadastrale omschrijving 2<sup>de</sup> afdeling, sectie E, nr. 87D.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 november 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen­de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 augustus 2018.

Advocaat Chris SCHIJNS voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Thomas BEELEN *loco* advocaat Bert BEELEN voert het woord voor de tussenkomen­de partij.

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

De tussenkomen­de partij dient op 10 augustus 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Bilzen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van de heropbouw van een zonevreemde woning” op een perceel gelegen te Bilzen, Asbornestraat 10.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 april 1977 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 augustus 2016 tot en met 11 september 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbou­wontwikkeling adviseert op 9 september 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

#### **C. ADVIES GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR**

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat luidt als volgt:*

##### **1. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

###### **1.1 Voorschriften inzake ruimtelijke ordening**

*Ligging volgens gewestplan, ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, verkavelingen en verordeningen.:*

*De bestemming van het goed volgens het gewestplan St Truiden — Tongeren is agrarische gebieden. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in het inrichtingsbesluit van 28 december 1972 De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens*

verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Het perceel is niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg.

Het perceel is niet gelegen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn op de aanvraag.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA of RUP, noch binnen de omschrijving van een vergunde en niet vervallen verkaveling.

De aanvraag wordt als volgt getoetst aan de voorschriften van het gewestplan en de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

Overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende voorschriften.

#### 1.2 Andere voorschriften

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput van 5.000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening van 2.800 liter. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor 2 toiletten. De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de te verhardene oppervlakte. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens.

#### 1.3 Externe/interne adviezen

Stedelijke diensten infrastructuur en milieu

Voorwaardelijk gunstig advies dd 06/09/2016 met als referentie bv 2016/148.

#### 1 Bepalingen betreffende de nutsvoorzieningen.

Aansluitbare nutsleidingen:

(Individuele standaard aansluiting gelegen binnen een geografische lengte op het openbaar domein.

tot een maximum van 100m )

- Waterleiding: aanwezig

- Elektriciteit: aanwezig

- Gas: niet aanwezig

- Indien er nieuwe aansluitingen gerealiseerd moeten worden, zijn de kosten voor deze aansluitingen en de eventuele nodige netuitbreiding die worden aangerekend afhankelijk van de netbeheerders en dienen deze rechtstreeks bij de netbeheerders aangevraagd te worden.

- Alle armaturen van de netbeheerders op het openbaar domein zijn vaste gegevens waarmee de bouwheer rekening dient te houden. Eventuele verplaatsingen zijn ten koste van de bouwheer en dienen rechtstreeks met de netbeheerder geregeld te worden.

## *2 Bepalingen betreffende de riolering en groenaanplant.*

- Geen voorliggende riolering  
- Het perceel is gelegen in het individueel te zuiveren buitengebied van het zoneringsplan van de stad Bilzen.

### *Opgelegde voorwaarden:*

#### *Advies riolering*

- *Verplichte aansluiting van het huishoudelijke afvalwater op de riolering.*
- *Verplicht plaatsen van een kleinschalige waterzuiveringsinstallatie met verregaande biologische zuivering.*
- *Verplicht plaatsen van een hemelwaterput met hergebruik of een infiltratievoorziening er wordt een hemelwaterput van 5.000 l voorzien en een infiltratievoorziening van 2 800 l (5 m2).*
- *De infiltratievoorziening moet minstens 30cm boven de wintergrondwatertafel aangelegd worden.*
- *Verplicht gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater*
- *De aansluiting op het rioleringsstelsel moet uitgevoerd worden door de stad Bilzen.*
- *Voor de aanvang der werken plaatst de stad Bilzen ter hoogte van de rooilijn een afzonderlijk onderzoeksputje voor de afvalwaterafvoerleiding en de hemelwaterafvoerleiding.*
- *Verplichte plaatsing van een terugslagklep op beide leidingen, minstens op de aansluitingen op kelderniveau.*
- *Het bij het bouwaanvraagdossier gevoegd rioleringsplan is slechts indicatief en heeft geen juridische waarde met betrekking tot de juiste ligging en/of hoogte van de aan te sluiten afvoer op het gemeentelijk rioleringsstelsel Hiervoor moet steeds vooraf én tijdig met de dienst infrastructuur van de stad Bilzen contact genomen te worden. Het as-built rioleringsplan moet bij keuring ter goedkeuring voorgelegd worden.*
- *Voor de lozing op het gemeentelijk rioleringsstelsel of op een open gracht moet de bouwheer steeds in het bezit zijn van een keuringsattest private waterafvoer van de Watergroep en een toelating lozing naar de gemeentelijk riolering van de stad Bilzen.*
- *De procedure hieromtrent is als volgt: Na ontvangst van de bouwvergunning vraagt u best onmiddellijk de toelating lozing naar gemeentelijke riolering aan met het aanvraagformulier in bijlage. Een gemiddelde procedure duurt tussen de 6 en de 8 weken. Het is in uw voordeel om de lozing naar de gemeentelijke riolering zo vroeg mogelijk aan te vragen omdat u dan de juiste afwateringspeilen heeft en u de hoogte van de afvoeren hierop kunt aanpassen.*
- *De effectieve lozing kan pas gebeuren na het voorleggen van het keuringsattest van de Watergroep.*
- *Standaard aansluitkosten riolering voor maximum 4 wooneenheden: Volgens de geldende tarieven op het moment van de aanvraag tot lozing.*
- *Een standaard woningaansluiting betreft:*
  - *een standaarddiepte tot 80 cm*
  - *een diameter RWA van 160 cm*
  - *een diameter DWA van 125 cm*
- *Er moet voldaan worden aan Hoofdstuk 6 2 'beheersing van oppervlaktewaterverontreiniging' van Vlare II dd. 31 augustus 2011.*
- *Voor de aanvang van de werken moet de bouwheer de dienst Infrastructuur van de stad Bilzen verwittigen indien er beschadigingen aan het openbaar domein zijn ter hoogte van zijn bouwperceel en moet hij een plaatsbeschrijving ter goedkeuring overmaken aan de dienst infrastructuur van de stad Bilzen.*

- Aangebrachte schade aan het openbaar domein moet door de bouwheer op zijn kosten hersteld

worden, na voorafgaandelijk contact met de dienst Infrastructuur van de stad Bilzen

- Bijlage aanvraagformulier toelating lozing naar de gemeentelijke riolering

- Advies cel milieu volgen

Advies groen

De zone openbaar domein moet bestaan uit gras, enkel de zone van de inrit/inkom mag verhard worden

Advies milieu.

- Plan is foutief getekend. perceel staat omgekeerd

Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Limburg  
Voorwaardelijk gunstig advies dd 09/09/2016 met als referentie 2016\_052660

De voorwaarden gesteld in het advies van het Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Limburg, worden aan deze vergunning opgelegd.

Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst Oost-Haspengouw en Voeren

Na screening van het dossier op basis van de geplande ingrepen komt de IOED Oost-Haspengouw & Voeren tot het besluit dat er geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is voorafgaandelijk aan de uitvoering van de geplande ingrepen. Dit ontslaat de bouwheer echter niet van de decretale vondstmeldingsplicht (Onroerenderfgoeddecreet, art. 5.1.4).

## 2. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

### 2.1 Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek zoals bepaald bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbaarmaking van aanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

### 2.2 Historiek:

Bouwmisdrijf met dossiernummer 2008622 - B0343

Stedenbouwkundige weigering dd. 20/02/2004 met als referentie 2003/8394 voor het regulariseren van de heropbouw van een zonevreemde woning en verbouwing van een bijgebouw. Stedenbouwkundige weigering dd 06/04/2006 met als referentie 2005/9355 voor de regularisatie van de heropbouw van een zonevreemde woning en sloop van een bijgebouw.

### 2.3 Beschrijving van het perceel en de omgeving:

Het goed is gelegen in ten zuiden van het hoofddorp Beverst, in agrarisch gebied.

### 2.4 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag betreft het regulariseren van de heropbouw van een zonevreemde woning. De nota die door de architect bij de aanvraag gevoegd werd en die aantoonde dat de woning niet als verkrot beschouwd kon worden ten tijde van de herbouw kan hier bijgetreden worden.

Bovendien werd door de aanvrager bijkomend een filmfragment bij het dossier gevoegd waarop de woning te zien is in de periode tussen 1991 en 1995. Ook op deze video, die dateert van vlak voor de inventarisatie door de dienst huisvesting van ROHM Limburg, is te zien dat de woning in een goede staat verkeert en zeker niet verkrot is. De video kan beschouwd worden als een nieuw element dat aangebracht wordt om de stelling dat de woning niet verkrot was bijkomend te onderbouwen. De aanvraag voldoet aan art 4.4.13 van de VCRO aangezien het bouwvolume van de woning kleiner is dan 1.000m<sup>3</sup> en de woning volledig de oorspronkelijke woonoppervlakte overlapt.

In het kader van het openbaar onderzoek werd geen enkel bezwaar ingediend.

Gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing wordt het bestaande straatbeeld niet aangetast. De woning richt zich voldoende naar de specifieke kenmerken van het perceel en haar omgeving. De woning vormt naar vormgeving en

materiaalgebruik een harmonisch geheel met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

Er mogen op geen enkele manier reliëfwijzigingen op het terrein uitgevoerd worden zonder de nodige stedenbouwkundige vergunningen. Het vergunde reliëf dient gerespecteerd te worden. Indien er grachten aanwezig zijn op het perceel mogen deze niet ingebuisd worden zonder de nodige vergunningen. De controle hierop zal gebeuren door de medewerkers van de dienst ruimtelijke ordening.

### 3. ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden, mits het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en met de vereisten van een goede plaatselijke ordening. Het voorgestelde is verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft een voorwaardelijk gunstig advies voor het regulariseren van de heropbouw van een zonevreemde woning.

Voorgesteld wordt om volgende voorwaarden op te leggen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwkontwikkeling Limburg.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst Oost-Haspengouw en Voeren.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Stedelijke diensten infrastructuur en milieu.

### D. BESLISSING SCHEPENCOLLEGE

#### Openbaar onderzoek

Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

#### Externe adviezen

Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

#### Watertoets

Het schepencollege verwijst naar en gaat akkoord met het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het schepencollege beslist in de zitting van 28/10/2016 om te vergunnen.

Aan deze vergunning wordt opgelegd dat de volgende voorwaarden strikt gevolgd moeten worden bij het uitvoeren van de vergunde werken:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwkontwikkeling Limburg
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst Oost-Haspengouw en Voeren
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Stedelijke diensten infrastructuur en milieu

...

Tegen deze beslissing tekent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 2 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 februari 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“  
...

*Wettelijke en reglementaire voorschriften*

*Het perceel is niet begrepen binnen een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*Volgens het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren is het perceel gesitueerd in een agrarisch gebied.*

*Overeenkomstig de bepalingen van artikelen 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen deze gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgeschiedenis voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt en eveneens para-agrarische bedrijven. Het perceel is niet begrepen binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkavelingsvergunning.*

*De voorgestelde residentiële bestemming is strijdig met de geldende planologische bestemmingsvoorschriften.*

*Overeenkomstig artikelen 4.4.10 – 4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) gelden inzake het verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van bestaande hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije woningen een aantal afwijkingsmogelijkheden van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften.*

*Art. 4.4.20 VCRO betreft de recent afgebroken zonevrije woningen.*

*Overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of met een goede ruimtelijke ordening.*

*Watertoets*

*Volgens de watertoetskaarten is het perceel niet gesitueerd in overstromingsgevoelig gebied. Huidige aanvraag betreft geen omvangrijke bebouwde oppervlakte, zodat in toepassing van de watertoets geen schadelijk effect voor de omgeving te verwachten is.*

*Adviezen*

☐ Door het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

☐ De Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst Oost-Haspengouw en Voeren stelt dat er geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.

☐ Door de stedelijke dienst infrastructuur en milieu werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

*Bij het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.*

*Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening*

*Situering van de aanvraag / historiek*

- Eerder heeft de regularisatie voor het herbouwen van kwestieuze woning reeds tweemaal het voorwerp van een beroepsprocedure bij de deputatie uitgemaakt. Bij besluiten van 6 januari 2005 en 6 april 2006 werd de vergunning geweigerd.

*De eerste weigeringsbeslissing was in hoofdzaak gesteund op de overweging dat de woning verkrot was voor uitvoering van de werken. De tweede weigeringsbeslissing was in hoofdzaak gesteund op de overwegingen dat de constructie op het ogenblik van indienen van die vergunningsaanvraag niet hoofdzakelijk vergund was of geacht werd vergund te zijn en dat er geen nieuwe gegevens voorhanden waren die een gewijzigd standpunt inzake de eerdere beoordeling als een verkrotte woning konden verantwoorden.*

- Bij vonnis van 3 maart 2015 van de burgerlijke rechtbank van Tongeren werd de afbraak bevolen. Tegen dit vonnis gingen zowel de veroordeelde (aanvrager) als het Departement RWO in beroep.

*Huidige aanvraag betreft opnieuw dezelfde regularisatie van kwestieuze zonevrije woning.*

Ten opzichte van de vorige vergunningsaanvragen is de regelgeving ter zake grondig (en meermaals) gewijzigd.

Uiteraard dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te beoordelen aan de hand van de regelgeving zoals ze geldt op het ogenblik van het nemen van haar beslissing (respectievelijk van indienen aanvraagdossier).

De VCRO bevat thans onder Titel IV. Vergunningenbeleid, Hoofdstuk IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften, Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies, onder meer de volgende artikelen :

- Onderafdeling 1. Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen,

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.

- Onderafdeling 3. Inzake recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies,

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.

Ter zake de volgende opmerkingen

- Het art. 4.4.10 §1 stelt twee algemene toepassingsvoorwaarden: eerstens moet de aanvraag betrekking hebben op een hoofdzakelijk vergunde constructie, tweedens moet het gaan om een niet verkrotte constructie.

Het voldoen aan die voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

- o De eerste vergunningsaanvraag in casu betreft die waarover de deputatie in beroep beslist heeft op 6 januari 2005 en waarvoor bij de gemeente een ontvangstbewijs werd uitgereikt op 30 januari 2003.

Uit de foto's bij kwestieus dossier (aanvraagdossier, plaatsbezoek naar aanleiding van beroep) blijkt dat op dat ogenblik de wederrechtelijke herbouwing reeds was gerealiseerd. Het voorwerp van die aanvraag betrof trouwens ook de regularisatie van die herbouwing.

- o Bijgevolg heeft de aanvraag geen betrekking op een hoofdzakelijk vergunde constructie, zoals bepaald in de regelgeving. Aan de eerste voorwaarde is dus al niet voldaan. De beoordeling van de al dan niet verkrotte toestand hoeft niet meer aan de orde te zijn.

Dit houdt in dat de basisrechten voor zonevreemde woningen met betrekking tot het herbouwen op dezelfde plaats hier niet van toepassing zijn.

- Het art. 4.4.20 §1 betreft mogelijkheden die voor recent afgebroken woningen onder voorwaarden van toepassing zijn, onder meer dat voorafgaand aan de afbraak een stedenbouwkundige vergunning tot herbouw werd afgeleverd.

- o De betreffende woning werd herbouwd zonder een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

- Er bestaan geen andere afwijkings- of uitzonderingsbepalingen die in casu nog zouden kunnen gelden.



*De gevraagde residentiële bestemming is strijdig met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.*

*Een verdere beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening is niet meer aan de orde.*

*De vergunning kan niet worden verleend.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 februari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 maart 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*Overwegende dat huidige aanvraag omvat :*

- de regularisatie van een woning met een rechthoekig volume van één bouwlaag met dakniveau, grondoppervlakte 17.41 x 6.41 m<sup>2</sup> en bouwvolume 524 m<sup>3</sup>, gevels in metselwerk en zadeldak in pannen;*

- de regularisatie van een vrijstaande garage-berging, met een grondoppervlakte van 5.22 x 7.60 m<sup>2</sup> en een bouwvolume van 113 m<sup>3</sup>, uitgevoerd in betonblokken en gevelsteen, afgewerkt met een zadeldak in pannen, waarbij voorgesteld wordt de bestaande toestand aan te passen door het dak te verlagen en het gedeelte tuinbergplaats aan noordzijde te slopen;*

- voorts wordt nog een gewijzigde terreinaanleg voorgesteld: een nieuwe oprit vanaf de openbare weg voor de bereikbaarheid van het bijgebouw en bijkomende klinkerverharding tussen bijgebouw en terras achter de woning, waarbij de bestaande dolomietverharding van de huidige toegang grotendeels door gras vervangen wordt; dat de beschrijvende nota bij de aanvraag uitvoerig ingaat op de chronologie van de betrokken woning, waarbij gepoogd wordt omstandig aan te tonen dat de woning voor aanvang der werken geenszins als verkrot kon worden beschouwd;*

*Overwegende dat het perceel gesitueerd is ten zuiden van de dorpskern van Beverst, in een ruime onbebouwde omgeving; dat de woning zich op circa 80 meter van de dichtst bijgelegen bebouwing bevindt, zijnde eveneens een alleenstaande zonevreemde woning;*

*Overwegende dat het perceel niet begrepen is binnen een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan;*

*dat het perceel overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren gesitueerd is in een agrarisch gebied; dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;*

*dat het perceel niet begrepen is binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkavelingsvergunning;*

*dat de voorgestelde residentiële bestemming strijdig is met de geldende planologische bestemmingsvoorschriften;*

*Overwegende dat overeenkomstig artikelen 4.4.10 – 4.4.15 VCRO inzake het verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van bestaande hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde woningen een aantal afwijkingsmogelijkheden van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften gelden;*

*dat art. 4.4.20 VCRO de recent afgebroken zonevreemde woningen betreft;*

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of met een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat volgens de watertoetskaarten het perceel niet gesitueerd is in overstromingsgevoelig gebied; dat huidige aanvraag geen omvangrijke bebouwde oppervlakte betreft, zodat in toepassing van de watertoets geen schadelijk effect voor de omgeving te verwachten is;

Overwegende dat door het Departement Landbouw en Visserij, afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend;

dat de Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst Oost-Haspengouw en Voeren stelt dat er geen archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is;

dat door de stedelijke dienst infrastructuur en milieu een voorwaardelijk gunstig advies werd verleend;

Overwegende dat bij het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat eerder de regularisatie voor het herbouwen van kwestieuze woning reeds tweemaal het voorwerp van een beroepsprocedure bij de deputatie heeft uitgemaakt;

dat bij besluiten van 6 januari 2005 en 6 april 2006 de vergunning werd geweigerd;

dat de eerste weigeringsbeslissing in hoofdzaak gesteund was op de overweging dat de woning verkrut was voor uitvoering van de werken; dat de tweede weigeringsbeslissing in hoofdzaak gesteund was op de overwegingen dat de constructie op het ogenblik van indienen van die vergunningsaanvraag niet hoofdzakelijk vergund was of geacht werd vergund te zijn en dat er geen nieuwe gegevens voorhanden waren die een gewijzigd standpunt inzake de eerdere beoordeling als een verkrotte woning konden verantwoorden;

Overwegende dat bij vonnis van 3 maart 2015 van de burgerlijke rechtbank van Tongeren de afbraak werd bevolen; dat tegen dit vonnis zowel de veroordeelde (aanvrager) als het Departement RWO in beroep gingen;

Overwegende dat huidige aanvraag opnieuw dezelfde regularisatie van kwestieuze zonevreemde woning betreft;

dat ten opzichte van de vorige vergunningsaanvragen de regelgeving ter zake grondig (en meermaals) is gewijzigd;

dat de vergunningverlenende overheid de aanvraag moet beoordelen aan de hand van de regelgeving zoals ze geldt op het ogenblik van het nemen van haar beslissing (respectievelijk van indienen aanvraagdossier);

Overwegende dat de VCRO thans onder Titel IV. Vergunningenbeleid, Hoofdstuk IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften, Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies, onder meer de volgende artikelen bevat :

- Onderafdeling 1. Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen,

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.

- Onderafdeling 3. Inzake recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies,

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.

Overwegende dat het art. 4.4.10 §1 twee algemene toepassingsvoorwaarden stelt: eerstens moet de aanvraag betrekking hebben op een hoofdzakelijk vergunde constructie, tweedens moet het gaan om een niet verkrotte constructie;

dat het voldoen aan die voorwaarden beoordeeld wordt 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;

Overwegende dat met betrekking tot de vergunningstoestand van de oude woning kan gesteld worden dat uit de stukken die de aanvrager bijvoegt blijkt dat de woning dateert van 1886; dat de eerste inschrijvingen in het bevolkingsregister reeds dateren van 1936; dat de oude woning derhalve valt onder het vermoeden van vergunning, aangezien ze er al stond voor de inwerkingtreding van de gewestplannen;

Overwegende dat met betrekking tot de toestand van de oorspronkelijke woning ook kan gesteld worden dat de woning voor het moment van de afbraak niet verkrot was; dat door de dienst huisvesting van AROHM op 17 juni 1997 een verslag van de toestand van de woning werd opgemaakt; dat in dit verslag enkel sprake is van verwaarlozing en niet van de verkrotting; dat het gebouw tussen 1992 en 1997 heeft leeg gestaan en in die tussentijd te lijden had onder vandalisme;

dat uit het verslag blijkt dat de stabiliteit van het gebouw geenszins in het gedrang kwam; dat met betrekking tot loskomende stukken steen enkel de lichtste categorie van verwaarlozing werd aangeduid, alsook met betrekking tot structurele breuken, barsten en verzakkingen; dat uit het feit van een verwaarlozing van het dakgebinte niet kan worden afgeleid dat de woning niet zou beantwoorden aan de elementaire eisen van stabiliteit;

Overwegende dat uit voorgaande blijkt dat de woning op het moment dat de werken werden uitgevoerd niet verkrot was; dat in het verleden ten onrechte werd gesteund op het verslag van 17 juni 1997 van de dienst AROHM; dat uit dit verslag geen elementen af te leiden zijn waaruit ontegensprekelijk blijkt dat het de woning niet voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit; dat eveneens de foto's van de vroegere woning aantonen dat er geen sprake is van verkrotting; dat aanvragers in het bezit zijn gekomen van een videofilm waarop de vorige woning te zien is en waaruit duidelijk kan worden vastgesteld dat deze niet verkrot was; dat deze film dateert uit de periode 1991 – 1995, hetgeen overeenstemt met de periode dat de oorspronkelijke woning werd afgebroken; dat deze film een nieuw element is dat niet gekend was bij de vorige regularisatiedossiers; dat dit element ontegensprekelijk aantoont dat de woning niet verkrot was;

Overwegende dat het herbouwde volume overeenkomstig art. 4.4.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) niet meer bedraagt dan 1000m<sup>3</sup>;

Overwegende dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt door de aanvraag; dat de woning werd herbouwd in quasi hetzelfde volume en voorkomen als het bestaande; dat het karakter van de typische langgevelhoeve werd bewaard; dat door afdeling Land een voorwaardelijk positief advies werd verleend; dat de agrarische structuur niet wordt aangetast;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden onder de voorwaarden dat

☐ de voorwaarden opgenomen in het advies van Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst Oost-Haspengouw en Voeren strikt worden nageleefd;

☐ de voorwaarden opgenomen in het advies van Stedelijke diensten infrastructuur en milieu strikt worden nageleefd;

☐ volgens de bepalingen van het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, de woning verplicht uitgerust wordt met de nodige rookmelders;

- ☐ de aanvrager het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte brengt van het begin van de handelingen waarvoor een vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen;
  - ☐ de aanvrager voldoet aan de bepalingen van het gemeenteraadsbesluit van 17 december 2001, houdende de gemeentelijke verordening inzake lozing van het huishoudelijk afvalwater voor nieuwbouwwoningen;
  - ☐ de aanvrager voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening (besluit van de Vlaamse Regering dd. 15/07/2013) houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;
- BESLUIT**
- Artikel 1 Aan de heer en mevrouw Beerden-Bollen, , Kleistraat 56, 3740 Bilzen wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de heropbouw van een zonevreemde woning op een perceel gelegen te Bilzen, Asbornestraat 10, kadastraal gekend afdeling 2 sectie E perceelnummer 87D, onder de volgende voorwaarden*
- ☐ de voorwaarden opgenomen in het advies van Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst Oost-Haspengouw en Voeren strikt worden nageleefd;
  - ☐ de voorwaarden opgenomen in het advies van Stedelijke diensten infrastructuur en milieu strikt worden nageleefd;
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij baseert zich op de schending van “artikelen 4.3.1, §1, 1°, 4.4.10, §1, 4.4.20 VCRO; de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.”

Zij licht toe dat de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleent die strijdig is met de ter plaatse geldende stedenbouwkundige voorschriften. Het vergunde voldoet niet aan de

voorwaarden om de basisrechten zonevreemdheid toe te passen daar het vergunde geen betrekking heeft op een hoofdzakelijk vergunde constructie. De kwestieuze woning werd herbouwd zonder een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Het aangevraagde betreft een regularisatieaanvraag na herbouw en zonder voorafgaandelijke vergunning.

De aanvrager bevestigt dat de betrokken woning werd gesloopt en heropgebouwd zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, wat op zich volstaat om de schending van artikel 4.4.20 VCRO vast te stellen. De verwerende partij kon niets anders dan het aangevraagde te weigeren, de basisrechten voor zonevreemde constructies vormen een gebonden bevoegdheid.

Voorts kan voor de betrokken woning geen hoofdzakelijke vergund karakter aangetoond worden. Aangezien de woning werd 'herbouwd' in plaats van 'verbouwd' komt het hoofdzakelijk vergund karakter van de initiële woning te vervallen. Het staat vast dat de betrokken woning werd herbouwd in plaats van verbouwd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt tot dezelfde conclusie.

2.

De verwerende partij verwijst naar de motivering opgenomen in de bestreden beslissing. Uit deze motivering zou blijken dat de verwerende partij, naast het omstandig onderzoek inzake het niet-verkrot karakter van de woning, afdoende heeft gemotiveerd waarom de woning moest geacht worden hoofdzakelijk vergund te zijn.

Uit de stukken die de aanvrager heeft bijgevoegd zou blijken dat de woning dateert van 1886, dat de eerste inschrijvingen in het bevolkingsregister reeds dateren van 1936 en dat de oude woning derhalve valt onder het vermoeden van vergunning, aangezien ze er al stond vóór de inwerkingtreding van de gewestplannen. Hiermee is volgens de verwerende partij aan de voorwaarde van het hoofdzakelijk vergund karakter voldaan.

Er valt niet in te zien waarom er voor de afbraak en heropbouw van een woning die van het vermoeden van vergunning geniet, geen regularisatievergunning zou kunnen verleend worden, terwijl de VCRO uitdrukkelijk voorziet dat een vergunning kan verleend worden voor de herbouw van een zonevreemde woning tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt.

Mede gelet op het feit dat artikel 4.2.24 VCRO stelt dat de regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure, is het voor de verwerende partij evident dat men zich voor de toepassing van artikel 4.4.10, § 1 VCRO verplaatst in de fysieke en juridische toestand van de woning zoals deze bestond vóór de aangevraagde werken waarvoor de regularisatie wordt aangevraagd. Dat men dit moet beoordelen op het moment van de eerste vergunningsaanvraag, vormt hiervoor geen beletsel.

3.

De tussenkomende partij is van mening dat de verzoekende partij zich beroept op bepalingen die niet van toepassing zijn op het betrokken dossier. Het betreft een regularisatievergunning waardoor artikel 4.2.24 VCRO van toepassing zou zijn. Volgens haar werd de vergunning verleend op basis van artikel 4.4.13 VCRO: herbouwen op dezelfde plaats van een zonevreemde woning.

Volgens haar voldoet de aanvraag aan de voorwaarden van artikel 4.4.13 VCRO en artikel 4.4.10 VCRO, met name dat het dient te gaan om hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte constructies. Het is voor haar duidelijk dat voor het hoofdzakelijk vergund zijn niet de huidige woning maar wel de woning die er voorheen stond dient beoordeeld te worden, waarvoor de herbouwde woning in de plaats is gekomen en waarvoor middels huidige procedure regularisatie wordt gevraagd.

Verder motiveert zij omstandig dat de oorspronkelijke woning niet verkrot was en dat de aanvraag getoetst werd aan de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij gaat verkeerdelijk uit van de toepasselijkheid van artikel 4.4.20 VCRO.

4.

De verzoekende partij is van mening dat noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij ingaat op de kritiek omtrent artikel 4.4.20 VCRO, met name dat er geen voorafgaandelijke sloopvergunning voorligt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de bestreden beslissing werd de aanvraag van de tussenkomende partij tot regularisatie van het 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, bovenstaande bepalingen geen toepassing vinden en ook artikel 4.4.20 VCRO niet toegepast kan worden aangezien er geen initiële stedenbouwkundige vergunning voorhanden is.

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 zonevrije woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>.*

*§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 zonevrije 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 geldigheids termijn 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 4.4.13 VCRO heeft betrekking op een bestaande zonevrije woning. Uit artikelen 4.4.10 en 4.4.13 VCRO volgt dat een bestaande zonevrije 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 m<sup>3</sup> mag bedragen.

Artikel 4.4.20, § 1 VCRO heeft betrekking op een geheel of gedeeltelijk afgebroken zonevrije 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 zonevrije 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 m<sup>3</sup> mag bedragen en voor zover het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

In het geval van een afgebroken zonevrije woning is het verlenen van een vergunning slechts mogelijk indien aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, §1 VCRO 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 geldigheids termijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevrije woning op dezelfde plaats, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft hetzij op een bestaande zonevrije

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.

De tussenkomen partij omschrijft haar aanvraag als een regularisatie van de heropbouw van een zonevreemde woning. In haar beschrijvende nota stelt zij dat de herbouw in 1997-1998 heeft uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning en dat er werd gekozen voor een herbouw in plaats van een renovatie omwille van esthetische redenen. Ook in de bestreden beslissing wordt melding gemaakt van de afbraak van de oude of oorspronkelijke woning.

Hieruit 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”. De Raad stelt vast dat het administratief dossier geen stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw die werd afgeleverd voorafgaand aan de afbraak bevat.

2.

De toepassing van artikel 4.2.24 VCRO kan niet tot een andere dan de hierboven vermelde conclusie leiden.

Artikel 4.2.24 VCRO bepaalt:

*“§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning 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.*

*§2. Een aanvraag tot regularisatie bevat een afschrift van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht.*

*§3. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet. De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.*

*§4. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 4.2.19 en 4.2.20, worden verbonden. Onverminderd de gebruikelijke verplichtingen tot de organisatie van een openbaar onderzoek over een vergunningsaanvraag, geldt dat alleszins een openbaar onderzoek moet worden ingericht indien het voorwerp van de regularisatieaanvraag gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.”*

Uit deze bepaling volgt onder meer dat een regularisatievergunning een vergunning is voor vergunningsplichtige handelingen die reeds zijn aangevat of voltooid op het ogenblik van de vergunningsaanvraag.



De verzoekende partij lijkt aan te nemen dat uit deze bepaling volgt dat er ook na het herbouwen van een zonevreemde woning nog een vergunning kan worden bekomen. Uit artikel 4.2.24 VCRO kan dit echter niet worden afgeleid. Artikel 4.2.24 VCRO vormt geen afzonderlijke vergunningsgrond. Of het aangevraagde in aanmerking komt voor een regularisatievergunning dient beoordeeld te worden op grond van het voorwerp van het gevraagde. Het voorwerp van de aanvraag van de verzoekende partij betreft het herbouwen van een reeds afgebroken en dus niet meer bestaande zonevreemde woning en dient beoordeeld te worden op grond van de voormelde “Afdeling 2 Basisrechten voor zonevreemde constructies”.

Het middel is gegrond.

#### **B. Het overige middel**

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

#### **VII. KOSTEN**

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet.

Verder bepaalt artikel 21, §7 DBRC-decreet dat de tussenkomenende partij niet gehouden kan worden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding kan genieten.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Jos BEERDEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van de herbouw van een zonevreemde woning op een perceel gelegen te Bilzen, Asbornestraat 10, met als kadastrale omschrijving 2de afdeling, sectie E, nr. 87D.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 september 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT