

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0117 van 16 augustus 2011  
in de zaak 1011/0504/SA/2/0429

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Lieve DEHAESE  
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Luikersesteenweg 187  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
de heer Tom ROOSEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij :*

de heer [REDACTED]  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Gerald KINDERMANS  
kantoor houdende te 3870 Heers, Steenweg 161  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 januari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 22 december 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overpelt van 30 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een heropbouw van een zonevreemde woning in bosgebied.

Het betreft percelen gelegen te 3900 Overpelt, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest nr. S/2011/0045 van 24 mei 2011 heeft de Raad beslist dat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend, maar heeft wel een bundel stavingsstukken ingediend naar aanleiding van haar verzoek tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 juli 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Rani DE WIT die loco advocaat Lieve DEHAESE verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Tom ROOSEN, jurist, die verschijnt voor de verwerende partij, en de heer [REDACTED], in aanwezigheid van de heer [REDACTED], die verschijnt voor de tussenkommende partij, 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

De heer [REDACTED] vraagt met een op 10 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 7 maart 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing en vernietiging.

## IV. FEITEN

Op 31 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overpelt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een **verbouwing** van een bosarbeiderswoning”*. In het ontvangstbewijs kwalificeert de gemeente de aanvraag als een verbouwing aan een zonevreemde woning in bosgebied.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 21 mei 2003 dienen de vorige eigenaars van het betrokken perceel een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor de **renovatie van een zonevreemde woning**.

Na negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (alwaar werd vastgesteld dat het ging om een verbouwing met uitbreiding en functiewijziging) weigert het college van

burgemeester en schepenen van de gemeente Overpelt op 28 september 2003 de stedenbouwkundige vergunning.

Het beroep door de aanvragers tegen deze weigeringsbeslissing werd door de deputatie op 29 april 2004 ingewilligd en een stedenbouwkundige vergunning werd door de deputatie verleend, waarbij de deputatie ervan uitging dat het louter ging om een verbouwing zonder enige functiewijziging of uitbreiding.

Op 17 mei 2004 stelt de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van 29 april 2004 beroep in bij de bevoegde Minister. De gemachtigde ambtenaar is van oordeel dat het niet gaat om een verbouwing, maar om een herbouw en verwijst daarvoor naar de plannen en naar de overwegingen van het besluit van de deputatie.

Op 6 december 2005 wordt het beroep bij de Minister ingewilligd en de beslissing van 29 april 2004 van de deputatie vernietigd. De Minister oordeelt als volgt:

“ ...

*Overwegende dat de kwestieuze woning vermoedelijk werd opgericht in het jaar 1914, en alleszins sinds 1917 voorkomt op de kadasterplannen; dat de woning bijgevolg moet worden beschouwd als zijnde vergund; dat verder uit foto's en uit alle adviezen ondubbelzinnig blijkt dat deze woning, in huidige toestand, niet verkrot is.*

*Overwegende dat blijkens voorliggende plannen er ingrijpende werken worden voorzien aan deze oude woning; dat uit de doorsnede blijkt dat alle bestaande muren zullen worden ondergraven om nieuwe fundering te voorzien; dat de vloer van het gelijkvloers zal worden opgebroken en vervangen door een nieuwe, betonnen vloer; dat de bestaande kelder hierbij zal worden opgevuld, zodat de traditionele opkamer verdwijnt; dat de vloer van de verdieping volledig vernieuwd wordt; dat ook het dak volledig nieuw wordt uitgevoerd; dat meer dan de helft van de bestaande binnenmuren worden gesloopt en dat er nieuwe binnenmuren worden gemetst; dat de trap op een andere plaats wordt voorzien; dat alle gevelopeningen worden gewijzigd; dat het grootste deel van de gevelsteen van de rechtergevel wordt verwijderd en vervangen door nieuwe gevelsteen; dat de 'te behouden' delen, die al zeer beperkt zijn, worden aangeduid als 'te herstellen' of 'te versterken'.*

*Overwegende dat wanneer aan een gebouw van deze ouderdom, dergelijke ingrijpende verbouwingswerken worden uitgevoerd, de stabiliteit van de 'te behouden' delen altijd in het gedrang komt; dat dit des te meer geldt wanneer de te behouden delen zo beperkt zijn als hier wordt voorgesteld, en bovendien reeds 'gescheurd' en 'overhellend' of 'verzakt', zijn zoals de plannen duidelijk weergeven; dat dan ook bezwaarlijk kan worden aangenomen dat het hier om een werkelijke verbouwing gaat; dat de voorgestelde verbouwingen dermate ingrijpend zijn dat ze neerkomen op het volledig **herbouwen** van de woning, zij het met hetzelfde volume; dat zulks duidelijk niet kan binnen een ruimtelijk kwetsbaar gebied, zoals een bosgebied; dat er derhalve geen wettelijke mogelijkheid blijft tot het verlenen van de beoogde vergunning; dat de bestaande woning slechts in aanmerking komt om te worden verbouwd, waarbij de bestaande toestand zoveel als mogelijk wordt behouden en gerespecteerd; dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt bijgetreden.*

...”

Op 6 februari 2006 dienen de aanvragers van de vergunning een verzoek in bij de Raad van State strekkende tot vernietiging van de beslissing van de Minister van 6 december 2005.

Bij arrest nummer 191.936 van 26 maart 2009 stelt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, de afstand van geding vast, en dit na een negatief auditoraatsverslag, dat

tot de bevinding kwam dat de Minister, op basis van de concrete gegevens van het dossier, een correcte kwalificatie van het voorwerp van de bouwaanvraag had gemaakt, zijnde een herbouw van de woning in plaats van een verbouwing van de woning.

Op 16 juni 2009 wordt er een proces-verbaal voor een bouw misdrijf vastgesteld, zijnde het heropbouwen van een woning annex schuur tot ééngezinswoning met inpandige garage. Er wordt een staking der werken bevolen. Dit proces-verbaal met staking der werken werd vastgesteld lastens de nieuwe eigenaar, de huidige tussenkomende partij. Het stakingsbevel werd bekrachtigd op 19 juni 2009. Op 17 juni 2009 wordt opnieuw een proces-verbaal met stakingsbevel opgesteld wegens voortzetting van de werken. Dit stakingsbevel werd bekrachtigd op 22 juni 2009.

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur vordert op 24 november 2009 als herstelmaatregel het herstel in de oorspronkelijke staat, zijnde de afbraak van de heropgebouwde woning met inpandige garage, de bekaertpalen, draad en 2 rijen prikkeldraad, de automatische metalen poort, de houten poort, de houten schutsels en de betonnen borduren (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën), het opvullen van de bouwput met zuivere teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein.

Op 23 juli 2010 vraagt de tussenkomende partij aan de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur om 2 rijen pannen, deuren en ramen te mogen plaatsen. Op 29 juli 2010 geeft de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur toelating om de rijen pannen te plaatsen zodat het dak beschermd is tegen eventuele stormschade, doch er wordt geen toelating verleend om de deuren en de ramen te plaatsen. Wel wordt toegelaten de deur en raamopeningen met beplanking af te schermen (stukkenbundel tussenkomende partij).

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Neerpelt-Bree', gelegen in bosgebied.

De percelen zijn 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 14 juni 2010 tot en met 15 juli 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 1 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 19 juli 2010 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overpelt een gunstig preadvies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 26 augustus 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

*Overwegende dat in het dossier wordt gesteld dat de aanvraag handelt over het regulariseren van een verbouwing van een zonevreemde woning in bosgebied; dat dit niet kan worden bijgetreden aangezien de aanvraag handelt over het regulariseren van het wederrechtelijk herbouwen van de constructie en uitbreiden van het woongedeelte in het schuurgedeelte;*

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen een gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag immers niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de aanvraag niet beantwoordt aan de afwijkingsbepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in haar advies stelt dat het voorgestelde kan aangezien het in overeenstemming is met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; dat de gemeentelijk ruimtelijke structuurplannen er zijn ter afweging van het opstellen van gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen; dat aldus niet kan voorbij gegaan worden aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening;*

*Overwegende dat de aanvraag niet voldoet aan bovenvernoemde bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat aan de hand van de plannen en de foto's die gemaakt zijn bij het proces-verbaal duidelijk af te leiden is dat het hier niet handelt over het verbouwen van een zonevreemde woning in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, maar het herbouwen en uitbreiden ervan;*

*Overwegende dat de zonevreemde woning wordt uitgebreid, namelijk het woongedeelte breidt uit in het schuurgedeelte en neemt dit volledig in beslag; dat een zonevreemde woning in een ruimtelijk kwetsbaar gebied niet kan worden uitgebreid; dat dit standpunt reeds in 2003 is ingenomen; dat de wetgeving hieromtrent niet is gewijzigd;*

*Overwegende dat de aanvraag niet handelt over het regulariseren van het wederrechtelijk verbouwen van een zonevreemde woning; dat aan de hand van de plannen en de foto's duidelijk vast te stellen is dat het handelt over het regulariseren van het wederrechtelijk herbouwen ervan; dat zowel de binnen- als de buitenmuren en de dakconstructie vervangen zijn; dat er nieuwe muurisolatie is voorzien; dat, in het ministerieel besluit van 06/12/2005 deze plannen reeds werden beoordeeld als zijnde het herbouwen en niet verbouwen van de woning;*

### **Algemene conclusie**

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

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overpelt weigert op basis van dit ongunstig advies op 30 augustus 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij maar overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Voor het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft zijn (??)verkavelingsvoorschriften vastgesteld.*

*Aangezien het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bindend is, voor zover het negatief is of voorwaarden oplegt, is het college van burgemeester en schepenen wettelijk verplicht om de aanvraag te weigeren.*

*Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is volgens het gewestplan Neerpelt-Bree gelegen in een bosgebied.*

*Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het perceel gelegen in de hoofdruimte 5 "Compartimentenlandschap zuidoost Overpelt" en meer bepaald in de deelruimte 5b "Compartimentenlandschap".*

*Het 'beleidskader zonevreemde woningen', onderdeel van het ruimtelijk structuurplan, geeft het kader aan voor de integratie van de zonevreemde woningen en geeft ook aan hoe de juridische toestand zal bepaald worden.*

*Voor de deelruimte 5b "Compartimentenlandschap" voorziet dit kader in meer ontwikkelingsmogelijkheden dan decretaal vastgelegd. Een vermeerdering van het aantal woongelegenheden wordt niet toegelaten, maar een functiewijziging (ander dan woonfunctie) wordt niet uitgesloten, zij het getoetst aan de visie op de deelstructuur.*

*Het gemeentelijk structuurplan voorziet in de opmaak van een gebiedsdekkend RUP voor de zonevreemde woningen in deze deelruimte. Dit RUP is evenwel momenteel nog niet opgemaakt en de beoordeling van de regularisatieaanvraag dient derhalve te moeten gebeuren aan de hand van het genoemde beleidskader.*

#### *Beoordeling van de omgeving*

*Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen aan de rand van een bebost gebied. Op 200 meter ten noordwesten bevinden zich een woonkorrel en een woonlint. Op 200 meter ten zuidoosten bevindt zich een woonkorrel.*

*Op de rand van het beboste gebied zijn enkele grote projecten van algemeen belang gelegen : dienstencentrum [REDACTED] (12 ha), paardenrijhal (1,5 ha).*

*Op het naastgelegen perceel bevindt zich een andere zonevreemde woning met een footprint van 200 m². deze woning heeft één bouwlaag onder een zadeldak.*

*Deze woning werd opgericht na de woning waarop de aanvraag betrekking heeft.*

*Op 200 meter ten zuidoosten bevindt zich een zonevreemde woning die een tiental jaren geleden vergund werd om volledig gerenoveerd te worden.*

#### *Beoordeling van het te regulariseren gebouw*

*Het te regulariseren bouwvolume dient zich te beperken tot het volume van de oorspronkelijke woning annex schuur.*

*De in de aanvraag opgenomen werken zijn te beschouwen als grondige onderhouds- en instandhoudingswerken.*

*Het te regulariseren gebouw heeft steeds een woonbestemming gehad. De in de voorliggende aanvraag voorziene functie wijzigt deze woonfunctie niet.*

*Voor de aanpalende percelen wijzigt de toestand niet. De rechten van de betrokken eigenaars worden niet aangetast en er is geen bijkomende hinder.*

*De uitgevoerde werken waarvoor de regularisatie wordt aangevraagd hebben een eerder beperkte impact op het gebouw. De aangevraagde regularisatie is er immers op gericht om het gebouw verder te kunnen blijven gebruiken voor de functie waarvoor het opgericht werd, nl. eengezinswoning, en heeft derhalve geen verdere negatieve gevolgen voor de goede ruimtelijke ordening dan deze die in voorkomend geval al zouden kunnen bestaan hebben op het ogenblik van de inwerkingtreding van de voorschriften van het gewestplan Neerpelt-Bree.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 7 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 8 november 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

## **02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen was in eerste instantie onduidelijk door een aantal tegenstrijdigheden in de documenten (besluit en notulen van het college van burgemeester en schepenen). Na contact op te nemen met de gemeente werd verduidelijkt dat het een materiële vergissing betreft en dat het college van burgemeester en schepenen een gunstig advies uitbrengt. Het college van burgemeester en schepenen beschouwen de aangevraagde werken als grondige onderhouds- en instandhoudingswerken.*

...

### Ter zake volgende bemerkingen:

...

- *In het PV van 16 juni 2009 wordt gesteld dat de oorspronkelijke woning volledig is ontmanteld en heropgebouwd. De nieuwe woning bevindt zich in een ruwbouwfase. Van de oorspronkelijke muren zijn geen sporen terug te vinden. Er zijn nieuwe welfels gelegd. Er is een nieuw dak geplaatst (balken, kepers, isolatie) en afgedekt met oude pannen. Alle gevels zijn opnieuw opgemetseld in recuperatiesteen. De puntgevel gericht naar de straat is nog niet helemaal afgewerkt. Een aantal werken zijn nog niet uitgevoerd, zoals het plaatsen van ramen en deuren. Er is een nieuwe schouw gemetseld en tegen de achtergevel is een nieuw betonnen dek gegoten en zijn voorzieningen getroffen om een afdak te bouwen. Er zijn houten schutsels aangebracht links en rechts van de voorgevel.*
- *Uit het PV van 17 juni 2009 blijkt dat, ondanks de eerste staking der werken, de puntgevel tot aan de nok werd dichtgemetseld.*
- *Tijdens het plaatsbezoek hebben we kunnen vaststellen dat er ook ramen en deuren werden geplaatst. Nochtans werd in de bekrachtigingsbeslissing van het PV vermeld dat indien men voorlopige maatregelen wenste te nemen ter voorkoming van schade aan het onroerend goed (bv het voorlopig afdekken van de openingen in het gebouw met plastic), dit schriftelijk diende aangevraagd te worden aan de diensten van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur. De plannen m.b.t. de huidige toestand zijn dan ook niet correct. De ramen en deuren werden op de plannen m.b.t. de gewenste toestand getekend, niet op de plannen m.b.t. de huidige toestand. De onderste rijen ontbrekende pannen werden eveneens vervolledigd na de stillegging der werken.*
- *Uit de plannen kunnen we afleiden dat de huidige toestand niet overeenstemt met de bestaande toestand zoals bij de bouwaanvraag van 2003 en ook niet met de toestand zoals aangevraagd in het dossier van 2004. Op dit ogenblik stemt geen enkele binnenmuur nog overeen met de indeling van de bestaande toestand in 2003. Alle bestaande (draag)muren werden m.a.w. verwijderd en vervangen door nieuwe muren. Tijdens het plaatsbezoek konden we vaststellen dat de rechtergevel volledig heropgebouwd werd (zowel binnenspouwblad als gevelstenen). Ook bij de andere gevels zijn de buitenspouwbladen volledig heropgebouwd met een recuperatiesteen. Aangezien de plannen geen onderscheid maken in de symboliek van de verschillende buitenmuren, kunnen we ervan uitgaan dat ook de andere binnenspouwbladen van de gevels werden heropgebouwd in dezelfde snelbouwsteen. Het bestaande volume werd (beperkt)*

gewijzigd. De breedte van de voorgevel is hetzelfde gebleven, hetgeen er op wijst dat de meerbreedte van de spouwmuur naar binnen toe werd gewijzigd en dus ook het binnenspouwblad heropgebouwd moet zijn. Dit wordt ook bevestigd door de gewijzigde binnenafmetingen (zelfs indien de muren niet volledig haaks stonden zoals in de beschrijvende nota van de architect wordt aangegeven). De lengte van het volume bedraagt 18.28m i.p.v. 18.20m volgens de toestand in 2003.

- De VCRO bepaalt in art 4.4.13 en art. 4.4.15. dat het herbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning in ruimtelijk kwetsbaar gebied niet toegelaten is. De definitie van herbouwen wordt weergegeven in art 4.1.1.6°: “een constructie volledig afbreken, of meer dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen”.
- In het beroepsschrift en ook de beschrijvende nota van de architect wordt gesteld dat de aanvraag een verbouwing betreft met behoud van bestaande volumes en met gedeeltelijk behoud van de bestaande muren. Nochtans voldoet de aanvraag dan niet aan de dossiersamenstelling volgens Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Art. 18 van dit besluit stelt dat als de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning het verbouwen van een bestaand gebouw inhoudt, dan geven de tekening duidelijk het onderscheid weer tussen de te behouden onderdelen en constructie-elementen, die welke te slopen of te verwijderen zijn, en de nieuwe onderdelen en constructie-elementen.
- (Als bijkomende opmerking kan de woonkwaliteit van de gewenste toestand in vraag gesteld worden. Er is geen badkamer in de woning voorzien? De douche in de berging op het gelijkvloers is enkel bereikbaar via een buitendeur?)
- Op 26 oktober werd bijkomende informatie (zie map) bijgebracht inzake de aanvraag. Deze bijkomende informatie bevat echter geen nuttige informatie die bovengestelde vaststellingen zou kunnen tegenspreken.

#### Conclusie:

De aanvraag betreft duidelijk de regularisatie van een herbouwde (beperkt uitgebreide) zonevreemde woning in kwetsbaar gebied. Volgens de bepalingen van de VCRO is dit niet vergunbaar. Ondanks de eerste staking der werken werden nog een aantal werken verder gezet (afwerking puntgevel, plaatsen ramen en deuren en herstellen dakbedekking).

Overeenkomstig dit verslag wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep niet in te willigen.

De vergunning kan niet worden verleend.

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden bevestigd.

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 16 november 2010, beslist de verwerende partij op 22 december 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Overwegende dat de huidige aanvraag wordt ingediend door de nieuwe eigenaars; dat in het PV van 16 juni 2009 wordt gesteld dat de oorspronkelijke woning volledig is



*ontmanteld en heropgebouwd; dat de nieuwe woning zich bevindt in een ruwbouwfase en dat van de oorspronkelijke muren geen sporen zijn terug te vinden, dat er nieuwe welfels zijn gelegd en een nieuw dak geplaatst (balken, kepers, isolatie) afgedekt met oude pannen; dat alle gevels opnieuw zijn opgemetseld in recuperatiesteen; dat de puntgevel naar de straat nog niet helemaal is afgewerkt; dat een aantal werken nog niet zijn uitgevoerd, zoals het plaatsen van ramen en deuren; dat er een nieuwe schouw is gemetseld en tegen de achtergevel een nieuw betonnen dek gegoten is en voorzieningen zijn getroffen om een afdak te bouwen; dat er houten schutsels zijn aangebracht links en rechts van de voorgevel;*

*Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het beroep om billijkheidsredenen kan worden ingewilligd, dat de oppervlakte en het volume van de herbouwde constructie dezelfde zijn als de originele constructie welke bij besluit van 29 april 2004 door de deputatie voor verbouwing werd vergund; dat de woning tevens aansluit op een zonevreemde woning op het links aanpalende eigendom;*

*Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek van de aanvraag geen bezwaarschriften werden ingediend, dat ook het college van burgemeester en schepenen het bouwontwerp gunstig adviseerde; dat de aanvraag voor regularisatie of vergunning in aanmerking komt;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het verzoekschrift. De tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing op 24 december 2010 per aangetekende post is verzonden, waardoor op 26 december 2010 de termijn van 30 dagen ingaat.

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit het dossier blijkt dat de beslissing van 22 december 2010, met een zendingsbrief van 23 december 2010, doch met een aangetekende zending van 24 december 2010 aan de verzoekende partij werd betekend. Voor de berekening van de termijnen verstaat de Raad onder betekening: “*de aanbieding van de zending, dewelke geacht wordt te gebeuren de dag na datum van de poststempel van de ter post aangetekende brief*”. Zoals de tussenkomende partij correct stelt gaat de termijn in de dag na deze van betekening.

De Raad dient evenwel vast te stellen dat de dag na datum van de aangetekende brief een zaterdag betreft. Wanneer de dag van betekening een weekend of wettelijke feestdag bevat, wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag waarop de postdiensten open zijn en dus de betekening effectief kunnen uitvoeren, dit zijnde maandag 27 december 2010, zodat de beroepstermijn pas begon te lopen op dinsdag 28 december 2010.

Gelet op deze gegevens stelt de Raad vast dat het verzoekschrift, door verzending per aangetekende brief op 25 januari 2011, tijdig werd ingediend.

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

De verzoekende partij voert aan over het vereiste belang te beschikken doordat zij nominatim in artikel 4.8.16 §1, 5° VCRO is aangeduid als belanghebbende.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

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

### **A. Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In het enige middel roept de verzoekende partij de schendingen in van de artikelen 4.4.10, 4.4.13 en 4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het materieel motiveringsbeginsel. Zij verduidelijkt deze schendingen als volgt:

“ ...

- *De aanvraag voldoet niet aan voornoemde afwijkingsbepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Aan de hand van de plannen en foto's die gemaakt zijn bij het proces-verbaal is duidelijk af te leiden dat het hier niet handelt over het verbouwen van een zonevreemde woning in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, maar het herbouwen en uitbreiden ervan.*

*Dit is vast te stellen aan de hand van de plannen en de foto's dat het handelt over het regulariseren van het wederrechtelijk herbouwen ervan. Zowel de binnen- als de buitenmuren en de dakconstructie zijn vervangen zijn. Er is nieuwe muurisolatie voorzien en er zijn betonnen welfsels en nieuwe betonvloeren voorzien.*

*De zonevreemde woning wordt eveneens uitgebreid, namelijk het woongedeelte breidt uit in het schuurgedeelte en neemt dit volledig in beslag.*

*Een zonevreemde woning in een ruimtelijk kwetsbaar gebied kan niet worden uitgebreid.*

*Dit standpunt is reeds in 2003 ingenomen (deel I administratief dossier).*

*De aanvraag handelt aldus niet over het regulariseren van het wederrechtelijk verbouwen van een zonevreemde woning.*

*Dezelfde plannen werden reeds in het ministerieel besluit van 06/12/2005 beoordeeld als zijnde het herbouwen en niet verbouwen van de woning (deel I administratief dossier).*

- *De deputatie overweegt als volgt in het bestreden besluit:*

*“Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het beroep om billijkheidsredenen kan worden ingewilligd, dat de oppervlakte en het volume van de herbouwde constructie dezelfde zijn als de originele constructie welke bij besluit van 29 april 2004 door de deputatie voor verbouwing werd vergund; (...);”*

*Billijkheidsredenen zijn uiteraard vreemd aan motieven inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en kunnen het bestreden besluit niet dragen.*

*Bij beslissing van 29 april 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg werd het beroep van de aanvrager ingewilligd, en werd de stedenbouwkundige vergunning verleend. De gemachtigde ambtenaar stelde echter op 17.05.2004 beroep in bij de minister tegen deze beslissing van de bestendige deputatie.*

*...*

*Bij ministerieel besluit van 06 december 2005 werd het beroep van de gemachtigde ambtenaar ingewilligd.*

*Ook de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het materieel motiveringsbeginsel, staat vast.*

*Besluit: het middel is gegrond.*

*...”*

In haar antwoordnota herneemt de verwerende partij de overwegingen uit het bestreden besluit.

De tussenkomende partij stelt in haar verzoekschrift tot tussenkomst dat ze geenszins akkoord kan gaan met de argumenten die worden aangehaald in het verzoekschrift van de verzoekende partij. De Raad merkt voorts op dat de tussenkomende partij, voor wat betreft haar schriftelijke uiteenzetting aangaande de vernietigingsprocedure, zich beperkt heeft tot het neerleggen van een aantal stukken.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota ten slotte nog het volgende toe:

*“ ...*

- *Verzoekende partij dient vast te stellen dat op basis van het gevoerde onderzoek door de diensten van het provinciebestuur bij een nota van 08.11.2010 van de Dienst Stedenbouwkundige en Verkavelingsberoepen van de Directie Ruimte van het provinciebestuur, een ongunstig advies werd verleend aan de deputatie van de provincie Limburg met betrekking tot het ingediende beroep:*

*...*

*Uit het dossier en het bestreden besluit blijkt niet welke overwegingen verwerende partij ertoe gebracht hebben om het beroep in te willigen, terwijl initieel een ongunstig advies werd verleend over het beroepsdossier aan de deputatie.*

*De beoordeling die verwerende partij heeft gemaakt, is kennelijk onredelijk.*

*Verwerende partij beperkt zich bij de bespreking van het middel tot de verwijzing naar de motivering van het bestreden besluit zelf.*

...

Op de openbare terechtzitting van 19 juli 2011 betwist de tussenkomende partij de bewijswaarde/inhoud van de PV's van 16 juni 2009 en van 17 juni 2009 (deze PV's zouden niet waarheidsgetrouw opgesteld zijn). In 1988 was de tussenkomende partij geen eigenaar van het pand. Het pand zou reeds eerder verbouwd geweest zijn. Door een storm zouden vier vallende bomen het pand verwoest hebben, waarna de vorige eigenaars het pand hebben vernieuwd zonder dat dit vastgesteld werd.

Tevens benadrukt de tussenkomende partij op de openbare terechtzitting ook dat er stedenbouwkundige misdrijven in de schoenen van de heer Loisen worden geschoven die deze nooit kan hebben gedaan gelet op zijn leeftijd.

De verwerende partij stelt ter openbare terechtzitting van 19 juli 2011 dat in de wederantwoordnota van de verzoekende partij een nieuw middel wordt ontwikkeld met betrekking tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en vraagt om dit middel als onontvankelijk af te wijzen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de kwestieuze woning gelegen is in een bosgebied en dat een bosgebied een ruimtelijk kwetsbaar gebied is.

Overeenkomstig artikel 12 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de bosgebieden: *“bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers, en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk”*.

Terecht oordeelde de verwerende partij dan ook dat de aanvraag tot regularisatie van de woning in principe niet bestaanbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het ter plaatse geldende gewestplan. De woning waarvoor de regularisatie wordt gevraagd is dus een zonevreemde woning.

Voor zonevreemde constructies voorziet de VCRO in de artikelen 4.4.10 e.v. een aantal basisrechten, op voorwaarde dat deze, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiding, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot waren.

De Raad stelt vast dat bij de vergunningsaanvraag in 2003 (renovatie van een zonevreemde woning), door de vergunningverlenende overheid werd vastgesteld dat de woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was.

Artikel 4.4.11 VCRO bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de afdeling *‘basisrechten voor zonevreemde constructies’* de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1 eerste lid, 1° VCRO, onverkort geldt.

Overeenkomstig 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 dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Artikel 4.4.13, §3 VCRO bepaalt echter dat de mogelijkheden vermeld in §1 niet gelden in ruimtelijk kwetsbare gebieden, zoals bosgebieden.

Overeenkomstig artikel 4.4.15, eerste lid VCRO is het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Artikel 4.4.15, tweede lid VCRO bepaalt echter dat de mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, niet gelden in ruimtelijk kwetsbare gebieden, zoals bosgebieden.

In het bestreden besluit heeft de verwerende partij, na vermelding van eerdere adviezen en de geweigerde stedenbouwkundige vergunning van 2003 en de daaropvolgende administratieve beroepsprocedures, de huidige aanvraag enkel als volgt beoordeeld:

“ ...

*Overwegende dat de huidige aanvraag wordt ingediend door de nieuwe eigenaars; dat in het PV van 16 juni 2009 wordt gesteld dat de oorspronkelijke woning volledig is ontmanteld en heropgebouwd; dat de nieuwe woning zich bevindt in een ruwbouwfase en dat van de oorspronkelijke muren geen sporen zijn terug te vinden, dat er nieuwe welfels zijn gelegd en een nieuw dak geplaatst (balken, kepers, isolatie) afgedekt met oude pannen; dat alle gevels opnieuw zijn opgemetseld in recuperatiesteen; dat de puntgevel naar de straat nog niet helemaal is afgewerkt; dat een aantal werken nog niet zijn uitgevoerd, zoals het plaatsen van ramen en deuren; dat er een nieuwe schouw is gemetseld en tegen de achtergevel een nieuw betonnen dek gegoten is en voorzieningen zijn getroffen om een afdak te bouwen; dat er houten schutsels zijn aangebracht links en rechts van de voorgevel;*

*Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het beroep om billijkheidsredenen kan worden ingewilligd, dat de oppervlakte en het volume van de herbouwde constructie dezelfde zijn als de originele constructie welke bij besluit van 29 april 2004 door de deputatie voor verbouwing werd vergund; dat de woning tevens aansluit op een zonevrije woning op het links aanpalende eigendom;*

*Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek van de aanvraag geen bezwaarschriften werden ingediend, dat ook het college van burgemeester en schepenen het bouwontwerp gunstig adviseerde; dat de aanvraag voor regularisatie of vergunning in aanmerking komt;*

...”

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in het bestreden besluit, door onder meer te verwijzen naar het proces-verbaal van 16 juni 2009, heeft vastgesteld dat de zonevrije woning van de tussenkommende partij niet werd verbouwd maar wel **herbouwd**. Vervolgens oordeelt de verwerende partij dat het beroep “om billijkheidsredenen” kan worden ingewilligd en dat de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij kan worden verleend “voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken”.

Los van de vraag of de aan de woning van de tussenkommende partij uitgevoerde werken aangemerkt moeten worden als een verbouwing dan wel een herbouw betreffen, is de Raad in de eerste plaats van oordeel dat de verwerende partij zich niet kon beroepen op billijkheidsredenen om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Samen met de verzoekende partij stelt de

Raad vast dat het herbouwen (en uitbreiden) van een zonevreemde woning in ruimtelijk kwetsbaar gebied niet toegelaten is.

In het geval van de kwestieuze aanvraag betekent dit dat de verwerende partij noodzakelijkerwijs de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van de werken aan de zonevreemde woning had moeten weigeren, eens zij had vastgesteld dat het voorwerp van de aanvraag een herbouw van de woning betrof. Conform het artikel 4.4.13 VCRO is het herbouwen van een zonevreemde woning in bosgebied immers niet mogelijk.

De billijkheidsredenen waarnaar de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst, kunnen op geen enkele manier de voormelde legaliteitsbezwaren verschonen. Het is des te opmerkelijk dat de verwerende partij dergelijke beschouwing in overweging heeft genomen en kennelijk zonder meer over de legaliteitsbezwaren heen stapt, daar zij in het bestreden besluit zelf, aan de hand van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het ministerieel besluit van 5 december 2005, melding maakt van de regeling dat een zonevreemde woning in ruimtelijk kwetsbaar gebied niet kan worden herbouwd. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren omwille van voornoemde schendingen van de VCRO.

De door de verwerende partij ter openbare terechtzitting opgeworpen exceptie dat de uiteenzetting van de verzoekende partij in haar wederantwoordnota op dit punt als een nieuw middel dient beschouwd te worden, dient verworpen te worden aangezien de verzoekende partij de schending van het materieel motiveringsbeginsel in haar inleidend verzoekschrift heeft ingeroepen. Naast het invoeren van "billijkheidsredenen" heeft de verwerende partij ook geen enkele toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening gedaan.

De verwerende partij schendt dan ook artikel 4.4.13 VCRO, alsook het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

2.

De discussie omtrent de vraag of de te regulariseren werken te beschouwen zijn als een verbouwing dan wel als een herbouw van de zonevreemde woning krijgt met de vorige vaststelling een ondergeschikte, maar niet minder belangrijke rol.

De Raad stelt immers vast dat de tussenkomende partij de aanvraag van haar stedenbouwkundige aanvraag initieel omschreven heeft als "*de regularisatie van een **verbouwing** van een bosarbeiderswoning*". In het ontvangstbewijs kwalificeert de gemeente de aanvraag als een verbouwing aan een zonevreemde woning in bosgebied.

In het eerdere besluit van de verwerende partij van 29 april 2004, oordelend in administratief beroep tegen het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overpelt, werden de **uit te voeren** werken beschreven als **verbouwingswerken**.

Het ministerieel besluit van 6 december 2005 en het auditoraatsverslag van 2008 bestempelt de uit te voeren werken dan weer als het **herbouwen van een zonevreemde woning**.

In 2007 koopt de huidige tussenkomende partij de kwestieuze woning. Volgens de affiche van de openbare verkoop betreft het een "*oud hoevetje met alle aanhorigheden met omliggende gronden, gelegen .... Indeling: diverse kamers, opkelder, grote zoldering, schuur. Bestemming: bosgebied.*" (stukkenbundel tussenkomende partij, het lastencohier wordt niet meegedeeld).

Voortgaande op de bewoordingen van deze aankondiging en mits vergelijking van de bouwplannen van 2003 zijn op dat ogenblik, volgens de Raad, de in 2003 aangevraagde werken nog niet uitgevoerd.

Wel staat vast dat in 2003, en dit blijkt uit de door de tussenkomende partij medegedeelde stukken (beschrijvende nota architect [REDACTED] naar aanleiding van de bouwaanvraag in 2003, de foto's gevoegd bij de bouwaanvraag in 2003, verklaring vroegere eigenaar [REDACTED]), er reeds vroeger beperkte werken werden uitgevoerd zoals het opnieuw leggen van het dak en het deels vervangen van de voorgevel met rode strengperssteen. Deze werken waren echter reeds in 2003 uitgevoerd zodat ze verwerkt zitten in de 'bestaande toestand' zoals aangeduid op de bouwplannen van 2003. De door de tussenkomende partij gevoerde discussie over deze werken heeft dan ook geen enkele zin. Hetzelfde geldt in verband met de opmerking dat het dak vroeger is ingestort door een storm en hersteld is geworden. Ook hieromtrent dient vastgesteld te worden dat er een vergunningsplicht bestaat voor woningen vernield door stormschade. Er is ook geen duidelijkheid wanneer dit zou zijn gebeurd.

De bestaande toestand in 2003 is gekend aan de hand van de door de rechtsvoorgangers van de tussenkomende partij ingediende bouwplannen en foto's. Sindsdien is er geen enkele stedenbouwkundige vergunning afgeleverd en mochten er dus geen werken aan de woning worden uitgevoerd.

De huidige aanvraag werd door de tussenkomende partij ingediend als 'regularisatie van een **verbouwing**', nadat in 2009 twee PV's werden opgesteld wegens het herbouwen van een zonevreemde woning in bosgebied.

Hoewel het op de eerste plaats de bouwaanvrager is die de bouwwerken 'kwalificeert' waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien aan de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp is van de aanvraag.

Op de openbare terechtzitting van 19 juli 2011 betwist de raadsman van de tussenkomende partij de inhoud van de processen-verbaal van 16 en 17 juni 2009. Hij stelt dat de tussenkomende partij niet alle werken heeft uitgevoerd en ook niet kan uitgevoerd hebben aangezien het dak sinds 1988 niet werd gewijzigd. Hij erkent wel dat de tussenkomende partij de 4 buitenmuren heeft heropgebouwd, maar dat de binnenkant reeds gerenoveerd was toen hij de woning kocht. De tussenkomende partij zou ook het dak niet vernieuwd hebben.

De Raad merkt op dat de tussenkomende partij van de Raad een uitspraak wenst over de strafrechtelijke kwalificatie van haar handelen. Dit behoort evenwel niet tot de bevoegdheid van de Raad. De Raad stelt enkel vast dat de tussenkomende partij, als nieuwe eigenaar, alle wederrechtelijkheden overneemt van de vorige eigenaar, aangezien bouw misdrijven in ruimtelijk kwetsbare gebieden instandhoudingsmisdrijven zijn.

De Raad kan enkel met het aan hem opgedragen wettigheidstoezicht nagaan of de verwerende partij, door zich te steunen op de processen-verbaal van 16 juni 2009 en 17 juni 2009, terecht kan geoordeeld hebben dat het voorwerp van de aanvraag een **herbouw** was in plaats van een verbouwing van een zonevreemde woning.

De Raad kan enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan is uitgegaan van de juiste feitelijke en juridische gegevens, of zij deze correct beoordeeld heeft en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad zal daarbij enkel rekening kunnen houden met die feitelijke en juridische overwegingen die in de bestreden beslissing zijn opgenomen en die de bestreden beslissing aldus schragen.

In dit verband is de Raad de mening toegedaan dat de verwerende partij niet onredelijk gehandeld heeft door zich op het proces-verbaal van 16 juni 2009 te beroepen om het voorwerp van de aanvraag als een herbouw te kwalificeren. Overeenkomstig artikel 6.1.5, eerste lid VCRO gelden de bouw misdrijven die conform dit artikel worden vastgesteld in een proces-verbaal, tot bewijs van het tegendeel. De verwerende partij kon zich dus met goed gevolg beroepen op de wettelijke bewijswaarde van het proces-verbaal van 16 juni 2009 om te besluiten dat de aanvraag tot regularisatie betrekking heeft op een herbouw. Hoewel de tussenkomende partij de inhoud van het proces-verbaal betwist, is de Raad van oordeel dat de tussenkomende partij het bewijs van tegendeel niet met goed gevolg voor een administratief rechtscollege als de Raad kan leveren, maar dit dient te doen in het kader van de volgens de tussenkomende partij hangende correctionele procedure. De Raad beschikt immers niet over alle stukken die in het kader van het strafonderzoek zijn verzameld.

De Raad merkt terloops op dat de vraag naar de vergunbaarheid van de woning niet afhangt van wie eventueel welke werken reeds zou hebben uitgevoerd, dan wel in welke 'bestaande toestand' de woning zich bevond op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, en welke werken er beoogd worden uitgevoerd te worden. In dit dossier is dit enerzijds mei 2003 om de bestaande toestand te achterhalen en dit aan de hand van de door de rechtsvoorgangers van de tussenkomende partij ingediende bouwplannen, foto's en motivatienota. De uit te voeren toestand is de op heden bestaande toestand dewelke kan nagegaan worden aan de hand van de materiële vaststellingen in de PV's van 16 en 17 juni 2009 én aan de hand van de ingediende plannen in 2010.

Op basis van deze gegevens kon er in redelijkheid door de verwerende partij beslist worden dat de woning werd herbouwd en dit ongeacht wie of wanneer welke werken reeds werden uitgevoerd. Het gaat hier tenslotte om een regularisatieaanvraag!

De Raad wijst tevens op artikel 4.1.1, 6° VCRO alwaar het 'herbouwen' gedefinieerd wordt als: *"een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen"*.

Uit de feitelijke gegevens van het dossier blijkt voor de Raad afdoende dat meer dan 40 procent van de buitenmuren van de woning werden afgebroken en heropgebouwd en dit in vergelijking met de bestaande toestand zoals vastgesteld in de bouwaanvraag van 2003.

Door enerzijds te oordelen dat het om een **herbouw** gaat van een zonevreemde woning in bosgebied en anderzijds om billijkheidsredenen toch een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, heeft de verwerende partij duidelijk een onregelmatige beslissing genomen. Zij dient vernietigd te worden.

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 22 december 2010, waarbij aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een heropbouw van een zonevreemde woning in bosgebied op de percelen gelegen te 3900 Overpelt en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomen de partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig 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 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 16 augustus 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS