

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0277 van 28 mei 2013
in de zaak 2009/0060/SA/3/0034

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3000 Leuven, J.P. Minckelersstraat 33
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merensstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 november 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 15 september 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg van 19 maart 2009 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaande ééngezinswoning en schuur, door middel van reorganisatie van de ruimtes binnen het bestaande volume.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 10 februari 2010 met nummer S/2010/0001 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 31 maart 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tiene CASTELEIN die loco advocaat Philippe DECLERCQ verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De behandeling van de zaak werd uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 28 april 2010.

3.

Op de zitting van 28 april 2010 werden advocaat Philippe DECLERQ die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tussenkomenende partij, opnieuw gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 8 januari 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 21 januari 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 29 maart 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning.

Op 13 september 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande eengezinswoning.

Op 14 november 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning, meer bepaald het plaatsen van een nieuwe gevelsteen rond de woning, het afbreken van bepaalde binnenmuren en het bijplaatsen van nieuwe binnenmuren.

Op 27 maart 2007 werd een bevel tot staking van de werken bekrachtigd wegens het verbouwen van de woning in strijd met de vergunning. Bij de verbouwingswerken werd geen nieuwe gevelsteen geplaatst maar een volledig nieuwe spouwmuur rond de woning gebouwd en alle binnenmuren werden gesloopt.

Op 4 oktober 2007 en 20 maart 2008 weigeren respectievelijk het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg (eerste aanleg) en de verwerende partij (administratief beroep) een regularisatievergunning voor het verbouwen/herbouwen van een eengezinswoning.

Op 22 oktober 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg de voorliggende aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een bestaande eengezinswoning en schuur, door middel van reorganisatie van de ruimtes binnen het bestaande volume”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in natuurgebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 november 2008 tot en met 4 december 2008, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 17 november 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

NV SOLVIC brengt op 29 december 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg verleent op 29 december 2008 het volgende advies:

“...

Overwegende dat de aanvrager toelicht hoe de wederrechtelijke ingrepen, in afwijking van de eerdere vergunning, worden geacht tenietgedaan te zijn binnen voorliggende nieuwe aanvraag door terug te grijpen naar de oorspronkelijke toestand, standpunt dat slechts wordt bijgetreden in de mate dat aldus aan art. 145 bis DRO is voldaan;

Overwegende dat de ligging binnen mogelijk overstroombaar gebied vanuit de waterloop noopt tot de voorwaarde dat elke onbeschermd stapeling van vervuilende of giftige stoffen wordt vermeden zodat bij gebeurlijke overstroming de omgeving hierdoor niet kan worden belast.

Overwegende dat wordt tegemoetgekomen aan de provinciale verordeningen rond hemelwater, en dat een regenwaterput wordt voorzien van 7.500 liter;

Overwegende dat actueel nog steeds 61,7%, en dus meer dan 60%, van de bestaande gevelmuren behouden zijn, en dat de aanvraag daarom geen heropbouw maar een verbouwing betreft;

Overwegende dat de garage wordt afgebroken en vervangen door een open carport;

Overwegende dat de bovengrondse mazouttank verwijderd wordt;

Overwegende dat er geen reliëfwijzigingen plaats vinden;

Overwegende dat het beoogde uitzicht van de nieuwe ramen en de bepleisterde gevels de plaatselijke ordening zoals gekend niet bezwaart;

...

De verzoekende partij verleent op datum van 3 maart 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De huidige aanvraag voorziet het regulariseren van de niet-vergunde werken met bijkomende aanpassingswerken.

De bestaande achtergevel, alle binnenmuren en de dakstructuur werd volledig gesloopt. Rond de resterende gevels werd een nieuwe spouwmuur (snelbouw, isolatie, gevelsteen) geplaatst. Het huidige dossier voorziet het verwijderen van deze nieuwe delen, het oprichten van een nieuwe achtergevel, nieuwe binnenmuren en een nieuwe dakstructuur; rondom wordt een isolatielaag met bepleistering voorzien. De bovenkant van de kroonlijst wordt 0,20 m hoger.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het zonevrije gebouw is gelegen in een natuurgebied. Enkel verbouwingswerken binnen het bestaande volume en met behoud van de bestaande functies kunnen in aanmerking komen voor een stedenbouwkundige vergunning zoals bepaald in artikel 145bis, §1, 1° van het geldende decreet, komen enkel in aanmerking voor een stedenbouwkundige vergunning indien aan de basisbepaling inzake de vergunde of hoofdzakelijk vergunde toestand voldaan wordt. De resterende constructie kan niet als een vergund of hoofdzakelijk vergund gebouw aanzien worden.

Het gebouw kan in zijn huidige toestand, en zeker voor wat betreft de nog resterende vergunde muren, zijn woonfunctie niet meer opnemen.

De aanvraag is derhalve strijdig met de bepalingen van artikel 145bis van het geldende decreet en komt niet in aanmerking voor een stedenbouwkundige vergunning.

Bijkomend dient gesteld te worden dat de bijgevoegde foto's alles behalve de werkelijke toestand weergeven. De foto's bij het voorgaande, geweigerde regularisatiedossier en/of een plaatsbezoek tonen duidelijk de werkelijk vergaande en reeds uitgevoerde herbouwingswerken.

...”

Gelet op het ongunstig advies van de verzoekende partij, weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Huldenberg de stedenbouwkundige vergunning op 19 maart 2009.

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 24 april 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 augustus 2009 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Voor wat betreft zonevreemde woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, waaronder natuurgebieden, is enkel de afwijking verbouwen mogelijk (artikel 4.4.12.) het herbouwen of uitbreiden van een woning in een natuurgebied komt niet in aanmerking voor een vergunning (artikelen 4.4.13. en 4.4.15.). in artikel 4.1.1. wordt verbouwen gedefinieerd als aanpassingwerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Volgens berekeningen in het dossier wordt 60.61% van de oorspronkelijke buitenmuren behouden. Van deze resterende buitenmuren zou in het voorgestelde project niet meer extra afgebroken worden. De oorspronkelijke gevelopeningen van de woning met schuur worden in het voorliggend ontwerp maximaal hernomen. Ter plaatse bleek wel dat er toch minder van de oorspronkelijk buitenmuren nog aanwezig is in vergelijking met de optekening en berekeningen. Echter, los van de discussie of er al dan niet 60% van de buitenmuren op dit moment nog rechtstaat, is het behoud van deze muren in functie van de beoogde werken weinig realistisch. Het verder bouwen op deze restanten van de oorspronkelijke woning, na afbraak van de niet-vergunde spouwmuur, is technisch haast onmogelijk. De redenen waarom de achtergevel indertijd volledig werd afgebroken en waarom er een nieuwe spouwmuur voor de gevels werd opgericht blijven nog steeds van toepassing. De resterende gevelmuren kennen namelijk een zeer heterogene opbouw en zijn ook minder dik dan opgetekend op de plannen. De waterzieke ondergrond, het perceel is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied, hebben de stevigheid van de oude muren ongetwijfeld aangetast. De uitvoering van de voorliggende aanvraag wordt dan ook als irrealistisch beoordeeld. De beoogde werken zullen in realiteit op de werf neerkomen op een herbouw van de woning, hetgeen in een natuurgebied niet mogelijk is.

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt ten opzichte van de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening nog een bijkomende afwijkingsmogelijkheid voorzien, met name voor een recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies. In artikel 4.4.20. wordt bepaald dat de mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, van overeenkomstige toepassing zijn 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.*

De mogelijkheid geldt evenwel niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Bovendien is niet aan de tweede voorwaarde voldaan. De vergunning van 14 november 2006 is ondertussen, doordat de werken gedurende meer dan 2 jaar onderbroken zijn, van rechtswege vervallen.

De aanvraag komt niet in aanmerking voor een vergunning gezien de strijdigheid met de planologische bestemmingsvoorschriften van natuurgebied. Aan de afwijkmogelijkheden voor zonevreemde woningen is eveneens niet voldaan gezien de beoogde werken zullen neerkomen op een herbouw van de woning. Gelet op de planologische onverenigbaarheid is de ruimtelijke integratie en de goede plaatselijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikt belang. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden.

...

Na de hoorzitting van 15 september 2009 beslist de verwerende partij op 15 september 2009 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Voor wat betreft zonevreemde woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, waaronder natuurgebieden, is enkel de afwijking verbouwen mogelijk (artikel 4.4.12.) het herbouwen of uitbreiden van een woning in een natuurgebied komt niet in aanmerking voor een vergunning (artikelen 4.4.13. en 4.4.15.). in artikel 4.1.1. wordt verbouwen gedefinieerd als aanpassingwerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Volgens berekeningen in het dossier wordt 60.61% van de oorspronkelijke buitenmuren behouden. Van deze resterende buitenmuren zou in het voorgestelde project niet meer extra afgebroken worden. De oorspronkelijke gevelopeningen van de woning met schuur worden in het voorliggend ontwerp maximaal hernomen. Op basis van het ingediend ontwerp en de berekeningsnota van de architect dient de aanvraag beschouwd te worden als een verbouwing van de woning en niet als een herbouw. De aanvraag komt dan ook op basis van artikel 4.4.12. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in aanmerking voor een vergunning.

Daarnaast dient bij de afgifte van een vergunning op basis van de basisrechten voor zonevreemde constructies de aanvraag ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. In deze toetsing moet volgens artikel 4.4.11. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in het bijzonder nagegaan worden of het architecturaal karakter van de verbouwde woning behouden blijft. Dit is in het voorliggend dossier het geval. Het architecturaal karakter van de oorspronkelijke woning blijft in het voorliggend ontwerp, in tegenstelling tot eerdere ontwerpen, wel maximaal behouden. Zo wordt er bijvoorbeeld maximaal teruggegrepen naar de oorspronkelijke gevelopeningen van de woning. De aanvraag is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

De beoogde werken aan de woning komen in aanmerking voor een vergunning de voorwaarden opgelegd in het voorafgaand advies van het college van burgemeester en schepenen zullen hierbij overgenomen worden. In verband met de terreinaanleg zal in het kader van de watertoets opgelegd worden dat alle verharde oppervlaktes in waterdoorlatende materialen moeten aangelegd worden. Wat de draadafsluiting met groenbeplanting (1.80m hoog) betreft, deze wordt uit de vergunning gesloten. Dergelijke gesloten afsluiting van het perceel zou immers schade aanbrengen aan het bestaande landschapskarakter. Deze afsluiting zou ook tot op meer dan 50m achter de achtergevel van de woning komen, dit is ver buiten de aanvaardbare huiskavel van een zonevreemde woning. Dergelijke residentialisering van het natuurgebied kan niet aanvaard worden.

...

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend met de volgende voorwaarden:

- de voorwaarden gesteld in het advies van Solvic d.d. 29 december 2008 (als bijlage) worden strikt nageleefd;
- elke onbeschermde stapeling van vervuilende of giftige stoffen wordt vermeden om bij overstroming de omgeving niet te belasten;
- de wederrechtelijk opgetrokken spouwmuur rondom de 3 resterende buitenmuren wordt volledig afgebroken;
- alle verharde oppervlaktes worden aangelegd in waterdoorlatende materialen;
- de draadafsluiting met groenbeplanting langs de perceelsgrenzen wordt uit de vergunning gesloten.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende zending van 16 oktober 2009 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep werd ingesteld met een aangetekende brief van 14 november 2009 en is derhalve tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.20, §2 VCRO en licht dit toe als volgt:

“...

In principe stelt art. 4.4.20., § 1 VCRO de mogelijkheden die voorzien zijn in de hele onderafdeling 2, nl. de bestaande zonevrije constructies (de artikelen 4.4.12. t/m 4.4.19.) van toepassing op zonevrije woningen of andere constructies die reeds geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken.

...

Belangrijk is art. 4.4.20., § 2 VCRO, dat stelt dat de mogelijkheden die voorzien zijn in toepassing van de eerste paragrafen, niet gelden in 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden.

Het is buiten betwisting dat in voorliggend geval het natuurgebied, waarin het perceel gelegen is waarop de aanvraag slaat, een ruimtelijk kwetsbaar gebied is conform art. 1.1.2.10° VCRO.

In toepassing van art. 4.4.20., § 2 VCRO geldt aldus dat artikel 4.4.20., § 1 VCRO niet geldt.

Dit brengt logischerwijze mee dat de hele onderafdeling 2, waarvan art. 4.4.20., § 1 VCRO een mogelijke toepassing zag voor reeds afgebroken zonevreemde woningen en andere constructies, ook in voorliggend geval niet van toepassing is.

Ma.w. de artikelen 4.4.12. t/m 4.4.19. VCRO kunnen geen toepassing vinden in het voorliggend geval.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Deze bepalingen zouden van toepassing kunnen zijn op onderhavig dossier om reden dat de kwestieuze constructie gelegen is in een natuurgebied dat als een ruimtelijk kwetsbaar gebied wordt aanzien bij toepassing van artikel 1.1.2, 10° a), 6), ware het niet dat er in deze geen sprake is van de gehele of gedeeltelijke afbraak van een zonevreemde woning of andere constructies niet geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken.

Er dient met andere woorden in deze in het geheel geen toepassing te worden gemaakt van artikel 4.4.20 dat uitsluitend betrekking heeft op “recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies”

Feit is dat de verwerende in het bestreden besluit wel degelijk een correcte toepassing heeft gemaakt van de vigerende regelgeving.

Met name bepaalt artikel 4.4.10, § 1 dat afdeling 2 (basisrechten voor zonevreemde constructies) van toepassing is “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.”

Aldus dienen voormelde voorwaarden te worden beoordeeld in het licht van de vergunning van 13 september 2005; in de beoordeling van deze aanvraag werd niet gesteld dat het om een niet vergunde en/of verkrotte woning ging – hetgeen door de verzoekende partij ook niet wordt weerlegd.

Aldus wordt in het bestreden besluit terecht geoordeeld dat de basisrechten voor zonevreemde constructies kunnen worden toegepast in het voorliggende dossier.

...”

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag vergunbaar geacht op grond van artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex. Het betreft immers een verbouwing, aangezien meer dan 60% van de buitenmuren behouden werden (artikel 4.4.1, 12° van de Vlaamse Codex). De verzoekende partij betwist dit laatste overigens niet.

De deputatie heeft artikel 4.4.20 niet toegepast, en kan het artikel dan ook niet verkeerd toepassen.

Artikel 4.4.20 van de Vlaamse Codex luidt als volgt: (...)

Dit artikel maakt het mogelijk om de zonevreemde basisrechten die vermeld zijn in onderafdeling 2 ook toe te passen in de situatie dat een aanvrager beschikt over een vergunning tot verbouw of herbouw, en na de gehele of gedeeltelijke afbraak van het gebouw wenst over te gaan tot herbouw.

Dat dit artikel niet van toepassing is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied is normaal, nu een herbouwing in een ruimtelijk kwetsbaar gebied niet vergunbaar is.

De bestreden beslissing verleent evenwel geen vergunning voor een herbouwing, maar wel een vergunning voor een verbouwing. Voor een wijzigende aanvraag van één soort verbouwing naar een andere is artikel 4.4.20 van de Vlaamse Codex niet relevant. Een dergelijke wijzigende aanvraag is op zich steeds vergunbaar, en dit in alle bestemmingsgebieden.

...”

4.

De verzoekende partij antwoordt hierop:

“ ...

Dat is niet juist. De voorwaarden bij afbraak zijn duidelijk. Men moet binnen de geldingsperioden zijn van de eerste aanvraag tot verbouwen (wat hier al zeker niet het geval is : de vergunning van 13 september is klaarblijkelijk vervallen,) de aanvrager heeft zelf verschillende andere aanvragen ingediend die overigens geweigerd werden behoudens de thans bestreden beslissing en er moet een aanpassing gebeuren of herbouwen. Het gaat dus niet enkel om de hypothese van het herbouwen. Het gaat om een aanpassing aan de oorspronkelijke vergunning nu men die niet heeft gevolgd.

Overigens kan niet meer worden gesteld dat de vergunningen van 2005 en 2006 nog niet vervallen zijn. Artikel 4.6.2. § 1 2° voorziet uitdrukkelijk in het verval van rechtswege van de stedenbouwkundige vergunning wanneer de werken gedurende meer dan twee jaar onderbroken worden. Dat is hier zonder meer het geval. Zij werden stopgezet op 27 maart 2007 (uitdrukkelijk erkend door de tussenkomende partij in de schorsingsprocedure).

Niet enkel de situatie van het overgaan van een verbouwing naar een herbouwen, ook de overgang van verbouwen naar een andere verbouwing wordt voorzien en heeft als voorwaarde bij geheel of gedeeltelijke afbraak dat het goed niet gelegen mag zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Aan die voorwaarde is niet voldaan. De mogelijkheid voorzien in artikel 4.4.20.§1 VCRO kan dus niet gebruikt worden. Het is precies via dit artikel dat de mogelijkheid gegeven wordt om toepassing te maken van de artikelen 4.4.12 tot en met 4.4.19 VCRO.

*De stelling dat in de bestreden beslissing geen toepassing zou gemaakt zijn van de artikelen 4.4.20 § 1 en 4.4.20 § 2 VCRO is zo lapidair dat ze onjuist is. Het is precies door toepassing te maken van de artikelen 4.4.12 tot en met 4.4.19 VCRO dat artikel 4.4.20 § 2 geschonden wordt.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.10 en 4.4.11 VCRO bepalen het toepassingsgebied en de draagwijdte van ‘*Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies*’ en de algemene bepalingen die hierop van toepassing zijn.

Artikel 4.4.10, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de ‘*Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies*’ van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Of de zonevreemde constructie als hoofdzakelijk vergund en niet verkrot kan beschouwd worden, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste aanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden dan wel, in voorkomend geval, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging (artikel 4.4.10, § 1, tweede lid VCRO).

Met het oog op de gebeurlijke toepassing van ‘*Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies*’ van de VCRO dient daarnaast een onderscheid gemaakt te worden tussen de onderafdelingen ‘*Bestaande zonevreemde constructies*’ (artikelen 4.4.12 tot en met 4.4.19 VCRO), ‘*Recent afgebroken zonevreemde constructies*’ (artikel 4.4.20 VCRO) en ‘*Herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak*’ (artikelen 4.4.21 en 4.4.22 VCRO).

De vraag welke onderafdeling, en bij uitbreiding sectie en subsectie, vervolgens van toepassing is op de aanvraag dient niet beantwoord te worden door zich te verplaatsen naar het tijdstip van het indienen van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of de vooravond van de afbraak, vernietiging of de beschadiging van de constructie, maar wel op het ogenblik dat de betrokken aanvraag waarbij men toepassing wenst te maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies ter beoordeling voorligt (zie *Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 159, nr. 494).

2.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier, met inbegrip van het op 27 maart 2007 bekrachtigde stakingsbevel, blijkt dat de woning in strijd met de stedenbouwkundige vergunning van 14 november 2006 werd verbouwd.

De verwerende partij bevestigt deze vaststelling door in de bestreden beslissing te overwegen dat “*Zo werd de volledige achtergevel afgebroken, evenals alle binnenmuren. Daarnaast werd in plaats van een gevelsteen rond de bestaande muren te plaatsen een volledig nieuwe spouwmuur gemetst vóór de 3 resterende gevels*”.

De Raad leidt uit deze gegevens van het dossier af dat de kwestieuze eengezinswoning, waarvoor verbouwingswerken werden toegelaten op basis van de vergunning van 14 november

2006, gedeeltelijk was afgebroken op het ogenblik dat de betrokken aanvraag ter beoordeling voorlag.

3.

In de bestreden beslissing wordt onder meer geconcludeerd dat de aanvraag vergunbaar is op basis van artikel 4.4.12 VCRO (Onderafdeling 2. Bestaande zonevrije constructies, Subsectie 1. Verbouwen). Deze bepaling bevat de toepassingsvoorwaarden van de basisrechten voor het verbouwen van een bestaande zonevrije woning.

Artikel 4.4.20 VCRO is van toepassing op recent afgebroken zonevrije woningen of andere constructies. Artikel 4.4.20, §1 VCRO bepaalt dat de mogelijkheden in onderafdeling 2 (waaronder artikel 4.4.12 VCRO) van overeenkomstige toepassing zijn op zonevrije woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken indien cumulatief voldaan is aan twee voorwaarden. Echter bepaalt artikel 4.4.20, § 2 VCRO dat de mogelijkheden in onderafdeling 2, die ingevolge artikel 4.4.20, §1 van overeenkomstige toepassing zijn op zonevrije woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, niet gelden in ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden.

Conform artikel 1.1.2, 10° VCRO behoort natuurgebied tot ruimtelijk kwetsbaar gebied, zodat de verwerende partij op grond van artikel 4.4.20, §2 VCRO geen toepassing had mogen maken van artikel 4.4.20, §1 VCRO *juncto* artikel 4.4.12 VCRO.

Het middel is 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 15 september 2009, waarbij aan de tussenkomenende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een bestaande eengezinswoning en schuur, door middel van reorganisatie van de ruimtes binnen het bestaande volume op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.

3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER