

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0503 van 29 juli 2014  
in de zaak 1213/0005/A/2/0003

*In zake:* mevrouw **Ria Sonja HERMANS**

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

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Veerle DEDOBBELEER

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het deels slopen van een woning tot 1000 m<sup>3</sup> en het regulariseren van een woning tot 1000 m<sup>3</sup>.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

Met het tussenarrest van 24 september 2013 met nummer A/2013/0550 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen. De Raad heeft ambtshalve de vraag gesteld naar de schending van de artikelen 4.4.13 en 4.4.14 VCRO nu uit de niet betwiste feiten blijkt dat de woning waarvoor de stedenbouwkundige vergunning in 1996 werd afgegeven, niet meer bestaat, meer bepaald de vraag of de verwerende partij daardoor wel toepassing kon maken van onderafdeling 2 “Bestaande zonevreemde constructies” van de “Basisrechten voor zonevreemde constructies” van Hoofdstuk IV, Titel IV. De Raad heeft de partijen uitgenodigd standpunt in te nemen omtrent het geformuleerde ambtshalve middel.

De verzoekende partij en de verwerende partij hebben tijdig aanvullende nota's ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging verder werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jurgen VERVAECK die loco advocaat Marc DECAT verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

### **III. FEITEN**

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het tussenarrest van 24 september 2013 met nummer A/2013/0550.

Op 19 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “- *deels slopen van woning tot 1000 m<sup>3</sup> - regulariseren van woning minder dan 1000 m<sup>3</sup>*”.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis:

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

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

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

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

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

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Tienen-Landen', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 januari 2012 tot en met 2 februari 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 februari 2012 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken verleent op 20 februari 2012 een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 maart 2012 een ongunstig advies.

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

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

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

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

“ ...

*c) Het herbouwen van een woning is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften gevoegd bij het gewestplan. Volgens artikel 4.4.13, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en het volume van de herbouwde woning beperkt blijft tot 1000m<sup>3</sup>. De woning blijft een eengezinswoning, en bij de huidige regularisatie is een gedeeltelijke afbraak*

voorgesteld om het bouwvolume terug te brengen naar minder dan 1000m<sup>3</sup> (ca. 995m<sup>3</sup> volgens het statistisch formulier).

Artikel 4.4.10 §1 bepaalt dat de afdeling 2 'Basisrechten voor zonevreemde constructies' enkel van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, vernietiging of beschadiging. Gezien in 1996, bij het verlenen van de eerste vergunning tot verbouwen al de toetsing diende doorgevoerd te worden inzake de bouwfysische toestand van het gebouw, en de normen toen strenger gesteld werden, kan aangenomen worden dat de initiële woning op dat ogenblik niet verkrot was. Deze woning bestond ook al voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet, zodat ze vergund geacht was.

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

Bijgevolg is het mogelijk om de aanvraag verder te toetsen aan de afwijkingsbepalingen, zoals ook al bij de voorgaande regularisatie-aanvraag in 2003 gebeurde. De deputatie weigerde op 27 augustus 2003 deze regularisatie op basis van drie argumenten: de overschrijding van de 1000m<sup>2</sup>, het gegeven dat op een gewijzigde plaats werd herbouwd en het gegeven dat het architecturaal karakter niet behouden bleef. Op dat ogenblik was het art. 145bis DORO nog van toepassing voor zonevreemde woningen. De regelgeving inzake herbouwen op gewijzigde plaats werd ondertussen aangepast. Ook de regelgeving inzake het behoud van het architecturaal karakter werd nog scherper gesteld. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft bijkomend onder artikel 4.4.20. nog een afwijkingsbepaling ingevoerd, maar dit is slechts van toepassing bij woningen die na een recente vergunning werden afgebroken.

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

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

In voorliggend geval werd de woning verplaatst van ca. 5m uit de as van de weg naar 11.57m uit de as van de weg. Deze tweede inplanting is de gangbare inplanting voor nieuwbouw. Bij de afstand van 5m uit de as van de weg is er vóór de woning nog slechts een beperkte ruimte voorhanden. Ook daar waar geen rooilijnplan bestaat wordt gangbaar de strook van ca. 10-12m uit de as van de weg gedefinieerd als de

*achteruitbouwzone. De aanvraag voldoet aldus aan de voorwaarde b) van het art. 4.4.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Er wordt ook tot een compactere bebouwing gekomen dan voorheen, zonder dieper in het landschap te snijden. Er is dus een verbeterde plaatselijke ordening vast te stellen ten gevolge van de verplaatsing. Dit werd ook in het gunstige voorafgaande advies van het college van burgemeester en schepenen bevestigd.*

*Blijft er nog de toetsing aan het art. 4.4.11. Dit artikel bepaalt verder dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverkort geldt en dat deze toetsing in het bijzonder nagaat of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft. In 2003 gold dat ook aan de 'verschijningsvorm' diende voldaan te worden, waarbij het behoud van de typologie van de opbouw rond een binnenkoer werd vooropgeschoven. In de huidige regelgeving werd dit beperkt tot 'architecturaal karakter', waarbij er andere accenten worden gelegd.*

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

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

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

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

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

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

*e) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin*

*wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Visueel-vormelijke is de situatie tegenover de voorgaande situatie wel in belangrijke opzichten gewijzigd, maar gezien de geïsoleerde inplanting blijft de essentie van een harde ingreep temidden van het landschap hetzelfde. Er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar, doordat de impact op het landbouwgebied te relativeren is, wat bevestigd wordt in het advies van Duurzame Landbouwonwikkeling. Er wordt wel van een amalgaam van 8 kleine volumetjes overgegaan tot één groot volume, wat een sterk gewijzigde aanblik meebrengt en een schaalvergroterend effect heeft. Dit druist in tegen het beleid in het agrarisch gebied om de authentieke landelijke bouwvormen te bewaren.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

De Raad heeft met het tussenarrest van 24 september 2013 met nummer A/2013/0550 reeds vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld en dat de verzoekende partij als aanvrager van de vergunning over het rechtens vereiste belang beschikt.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

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

##### **A. Ambtshalve middel**

De Raad heeft met een tussenarrest van 24 september 2013 met nummer A/2013/0550 een ambtshalve middel opgeworpen, met name de schending van de artikelen 4.4.13 en 4.4.14 VCRO, nu uit de niet betwiste feiten blijkt dat de woning waarvoor de stedenbouwkundige vergunning in 1996 werd afgegeven niet meer bestond op het ogenblik van het indienen van de regularisatieaanvraag, meer bepaald de vraag of de verwerende partij daardoor wel toepassing kon maken van onderafdeling 2 “Bestaande zonevreemde constructies” van de “Basisrechten voor zonevreemde constructies” van Hoofdstuk IV, Titel IV van de VCRO.

In het tussenarrest heeft de Raad vastgesteld dat het aanvraagdossier door de verwerende partij wordt beoordeeld als een herbouw van een woning op een gewijzigde plaats.

De Raad stelde vast dat de oorspronkelijke woning, waarvan de verzoekende partij de herbouw vraagt, afgebroken was op het ogenblik van het indienen van de regularisatieaanvraag, en dat dit door de verwerende partij ook werd bevestigd. De Raad stelde echter vast dat de verwerende partij geen onderzoek leek te hebben verricht naar de voorwaarde van het ‘bestaan’ van de constructie, waarvan verzoekende partij de herbouw vraagt en in die zin de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.13 en 4.4.14 VCRO leek te schenden.

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij antwoordt dat de aanvraag tot voorwerp heeft het deels slopen van een woning tot 1000 m<sup>3</sup> en het regulariseren van een woning tot 1000 m<sup>3</sup>. Het deels slopen van de woning heeft betrekking op een deel van de nieuw gebouwde en dus bestaande woning. De

verwerende partij stelt dat de verzoekende partij een deel van de bestaande, nieuwe woning wil slopen om zo te voldoen aan de volumebeperking voor zonevreemde woningen.

De verwerende partij stelt voorts dat het feit dat op het ogenblik van de aanvraag tot regularisatie van de handeling bestaande uit de herbouw van een zonevreemde woning, de initiële of oude zonevreemde woning niet meer bestond, omdat ze werd vervangen door een nieuwe constructie, dit geen wettige reden is om de aanvraag te behandelen op basis van artikel 4.4.20 VCRO. Bij een regularisatieaanvraag kan volgens de verwerende partij het zonder vergunning verrichten van een vergunningsplichtige handeling, zoals in casu de afbraak van de oorspronkelijke woning, geen reden zijn om de vergunning te weigeren.

2.

De verzoekende partij antwoordt hierop dat zij in 1996 een stedenbouwkundige vergunning bekam voor het verbouwen van een woning, dat vervolgens de nieuwe woning werd opgetrokken en de oude woning in 2003 werd gesloopt.

Hieruit volgt volgens de verzoekende partij dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag de thans bestaande woning van de verzoekende partij vormt, die met de voorliggende vergunningsaanvraag de woning in overeenstemming wenst te brengen met de volumebeperking voor zonevreemde constructies. De verzoekende partij volgt de verwerende partij dat de voorwaarden bepaald in artikel 4.4.10 VCRO moeten afgetoetst worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. De aanvraag kan volgens de verzoekende partij steunen op de hoofdzakelijke vergundheid van de oorspronkelijke constructie.

De verzoekende partij stelt verder dat het niet de wil van de decreetgever kan geweest zijn om te stellen dat het bekomen van een regularisatievergunning hoe dan ook uitgesloten is in geval van afbraak en herbouw zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.

Een dergelijke interpretatie van de basisrechten voor zonevreemde constructies zou volgens de verzoekende partij bovendien leiden tot een ongelijke behandeling van regularisatieaanvragen van eigenaars van zonevreemde woningen en eigenaars van zone-eigen woningen, wat een schending dan zou uitmaken van artikel 10 en 11 van de Grondwet.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Met het tussenarrest van 24 september 2013 werden aan partijen aanvullende termijnen verleend om standpunt in te nemen met betrekking tot het opgeworpen ambtshalve middel.

De aanvullende nota van de verzoekende partij is omvangrijker dan enkel een antwoord op het ambtshalve middel. Enkel de repliek inzake het ambtshalve middel wordt in de debatten gehouden, de overige repliek wordt uit de debatten geweerd.

2.

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

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

Het is de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij om na te gaan of het gebouw voldoet aan alle voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies, overeenkomstig artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke stukken en overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de regularisatievergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en die correct heeft beoordeeld, en op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Indien blijkt dat de voorwaarden van artikel 4.4.10 en volgende VCRO niet vervuld zijn, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan, gelet op het uitzonderingskarakter van de basisrechten en de verordenende kracht van de gewestplanbestemming, een vergunning voor een zonevreemde constructie weigeren. De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn uitzonderingsbepalingen en moeten strikt geïnterpreteerd worden. Het vergunningverlenend bestuursorgaan overheid heeft terzake een gebonden bevoegdheid.

3.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt het toepassingsgebied en de draagwijdte van deze basisrechten als volgt:

*“Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrete 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.”*

Het is dan ook aan de aanvrager, die aanspraak wil maken op een stedenbouwkundige vergunning, om aan te tonen dat de woning waarvan de herbouw wordt gevraagd 1) een bestaande woning betreft die 2), hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot is.

4.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij en de verwerende partij beweren, dient wel degelijk gekeken te worden of de oorspronkelijke woning **nog bestaat** op het ogenblik van de aanvraag tot herbouw.

Onderafdeling 2 van Afdeling 2 van Hoofdstuk IV “Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften” onder Titel IV van de VCRO bevat de bepalingen die betrekking hebben op “Bestaande zonevreemde constructies” (artikel 4.4.12 tot 4.4.19).

De artikelen 4.4.13 en 4.4.14 VCRO handelen over herbouw en stellen beide expliciet dat het moet gaan om het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning.

Onderafdeling 3 “Recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies” betreft daarentegen geheel of gedeeltelijk afgebroken zonevreemde constructies. De bepaling onder deze onderafdeling werd in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, als volgt toegelicht (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 159, nr. 494*):

*“De nieuwe onderafdeling 3 (nieuw artikel 133/11 DRO) omvat een specifieke uitzondering op de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten “bestaan” op het*



*ogenblik van de vergunningaanvraag vooraleer zij kunnen worden verbouwd, herbouwd, of uitgebreid.”*

Uit deze toelichting blijkt dat de decreetgever met “bestaande” constructies heeft bedoeld de op het **ogenblik van de betrokken vergunningsaanvraag bestaande** constructies.

5.

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevreemde constructie, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft hetzij op een op het ogenblik van deze vergunningsaanvraag **bestaande** zonevreemde constructie, hetzij op een afgebroken constructie. In het eerste geval zijn de bepalingen van onderafdeling 2 “Bestaande zonevreemde constructies” van toepassing en in het andere geval is artikel 4.4.20 VCRO van toepassing.

Artikel 4.4.20 VCRO heeft betrekking op constructies die zijn afgebroken vóór de betrokken vergunningsaanvraag en vormt derhalve een uitzondering op de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningsaanvraag, zoals ook blijkt uit de hierboven aangehaalde toelichting.

6.

De Raad stelt vast dat het voorwerp van de aanvraag een reeds afgebroken zonevreemde woning betreft die wordt herbouwd.

Uit het administratief dossier kan immers de volgende historiek geschetst worden:

- Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken verleent op 16 juli 1996 een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning.
- Op 19 april 1999 werd een proces-verbaal opgesteld voor het niet volgen van de verleende verbouwvergunning. Er werd vastgesteld dat een nieuwe woning werd opgericht achter de oude woning, alsook dat een aantal reliëfwijzigingen werden uitgevoerd. Dit dossier zou nog hangende zijn bij het Hof van Cassatie.
- Op 25 oktober 2011 wordt door het Hof van beroep te Brussel het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand bevolen, hetgeen betekent dat de nieuwe woning wordt afgebroken.
- Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken weigert op 5 juni 2001 een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een ééngezinswoning. Het beroep bij de verwerende partij wordt niet ingewilligd op 27 augustus 2003.
- Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken verleent op 19 december 2002 een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van de bestaande woning en weigert een regularisatievergunning voor de vervangingsbouw. Het beroep bij de deputatie wordt niet ingewilligd op 27 januari 2004.
- De oude woning werd inmiddels afgebroken.

Dit alles wordt door de partijen ook niet betwist.

De Raad stelt vast dat de werken niet werden uitgevoerd conform de vergunning van 16 juli 1996. De verzoekende partij heeft immers, in plaats van de oude bestaande woning te verbouwen, daarachter een nieuwe woning opgericht en de oude woning laten staan.

Achtereenvolgens werden door de verzoekende partij diverse regularisatieaanvragen ingediend, mede naar aanleiding van de hangende correctionele procedure, doch elke regularisatiepoging werd geweigerd. Slechts een sloopvergunning voor de oude woning werd in 2002 bekomen.

De woning waarvoor de initiële stedenbouwkundige vergunning voor de verbouw werd verleend werd afgebroken in 2003. Ook dit wordt niet betwist.

7.

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

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

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

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

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat het voorwerp van de onderliggende aanvraag er enkel in bestaat om het volume te beperken en dat daarom de woning bestond op het ogenblik van de vergunningsaanvraag. Er kan niet alleen met de nieuwe woning geen rekening gehouden worden omdat hiervoor nooit een vergunning werd afgeleverd. De enige vergunning die voorhanden is, is de vergunning tot verbouwing van de oude woning die niet correct werd uitgevoerd. Er is nooit een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de herbouw op een gewijzigde plaats van de oorspronkelijke woning.

De oorspronkelijke woning werd afgebroken en bestaat dus niet meer op het ogenblik van de aanvraag tot regularisatie.

De verwerende partij heeft geen enkel onderzoek verricht naar de voorwaarde van het ‘bestaan’ van de constructie op het ogenblik van het indienen van de vergunningsaanvraag. De verwerende partij heeft de aanvraag geweigerd op grond van artikel 4.4.11 omdat zij van mening is dat het architecturaal karakter niet behouden blijft. Het is echter in dit geval overbodig te onderzoeken of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden artikelen 4.4.10 en 4.4.11 VCRO omdat de aanvraag al strijdig is met artikel 4.4.14 VCRO, namelijk dat de oorspronkelijke woning niet meer bestaat en dus geen toepassing kon maken van onderafdeling 2 “Bestaande zonevreemde constructies” van de “Basisrechten voor zonevreemde constructies” van Hoofdstuk IV, Titel IV.

Volledigheidshalve vermeldt de Raad dat er geen toepassing kan gemaakt worden van artikel 4.4.20 omdat de aanvraag niet is ingediend binnen de geldigheidsstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning, met name de vergunning van 16 juli 1996.

8.

Artikel 4.2.24 VCRO kan niet tot een andere dan de hierboven vermelde conclusie leiden, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij en de verwerende partij menen.

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 en de verwerende partij lijken aan te nemen dat uit deze bepaling volgt dat zij een regularisatievergunning kon bekomen voor het aangevraagde. Uit artikel 4.2.24 VCRO kan dit echter niet worden afgeleid. Artikel 4.2.24 VCRO vormt geen afzonderlijke vergunnings- of beoordelingsgrond. 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 niet meer bestaande zonevreemde woning en dient beoordeeld te worden op grond van de “Afdeling 2 Basisrechten voor zonevreemde constructies” van de VCRO.

9.

Het ambtshalve middel is gegrond.

## **B. Overig middel**

Het enig middel van de verzoekende partij wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VI. KOSTEN**

### *Standpunten van de partijen*

De verwerende partij verzoekt de Raad om de kosten in het geval van vernietiging ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen. Bovendien wijst de verwerende partij er op dat conform artikel 4.8.18 VCRO (huidig artikel 56 Procedurebesluit) het rolrecht wordt gestort op de rekening van het grondfonds, een gewestdienst met afzonderlijk beheer.

### *Beoordeling door de Raad*

De Raad verklaart het ambtshalve middel gegrond.

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Ten gevolge van de devolutieve werking, en overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Dat zij hierbij optreedt ingevolge een 'decretaale opdracht van algemeen belang' verandert niets aan haar procespositie. Zij is in onderhavig dossier het in laatste aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan en dus auteur van de bestreden beslissing.

Bijgevolg dienen de kosten van de procedure, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu wordt vastgesteld dat de verwerende partij haar opdracht kennelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft uitgevoerd.

Dat decretaal voorzien is dat het rolrecht gestort wordt op de rekening van het grondfonds, doet geen afbreuk aan de toepassingsvoorwaarden van 4.8.28, §2, eerste lid VCRO.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en het ambtshalve middel is gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2012, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het voor het deels slopen van een woning tot 1000 m<sup>3</sup> en het regulariseren van een woning tot 1000 m<sup>3</sup> op een perceel gelegen te 3472 Kortenaken, Voorbosweg 16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummer 78g3.
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 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 29 juli 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Thibault PARENT

Hilde LIEVENS