

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0212 van 7 mei 2013  
in de zaak 1112/0756/A/2/0678

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

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

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 juli 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 31 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaak van 30 januari 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een uitbreiding van de woonfunctie in het dakgedeelte.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

behandeling van de vordering tot vernietiging op verzoek van de partijen is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 26 februari 2013.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

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

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Op verzoek van de partijen werd de verdere behandeling van de vordering verdaagd naar de zitting van 26 februari 2013 en dit in afwachting van het arrest van het Hof van Beroep te Brussel in verband met de nog hangende herstellvordering.

De partijen zijn uitgenodigd voor de zitting van 26 februari 2013, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 9 april 2013, waar de vordering tot vernietiging verder werd behandeld.

De verzoekende partijen en de verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. FEITEN**

Op 9 november 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaeken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een uitbreiding van de woonfunctie in het dakgedeelte”*.

Dit dossier kent een voorgeschiedenis.

- Op 23 december 1991 werd een bouwvergunning verleend voor het herbouwen van een zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, met als voorwaarde dat de oude woning voorafgaandelijk afgebroken werd.
- Op 1 augustus 2000 werd een proces-verbaal opgesteld voor het niet-uitvoeren van de sloping van de oude woning en het groter bouwen van de nieuwe woning dan voorzien op de vergunde plannen. Op 14 maart 2005 wordt de strafvordering vervallen verklaard door verjaring. Tegen dit vonnis gaat de Procureur des Konings in beroep en het Hof van Beroep te Brussel beslist op 10 december 2012 dat de strafvordering vervallen is door verjaring en dat de herstellvordering zonder voorwerp is met betrekking tot de oude woning en ongegrond met betrekking tot het groter bouwen van de nieuwe woning (dakuitbreiding).
- Op 4 december 2002 werd een regularisatie-aanvraag ingediend, deze aanvraag werd door de gemeente Kortenaeken geweigerd op 7 april 2003.

- De verzoekende partijen zijn tegen deze beslissing in beroep gegaan bij de bestendige deputatie. Deze heeft het beroep op 15 januari 2004 ingewilligd.
- De gemachtigde ambtenaar is tegen deze beslissing in beroep gegaan bij de minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke ordening. Deze heeft de vergunningsbeslissing van de bestendige deputatie per ministerieel besluit van 21 september 2005 vernietigd.
- De verzoekende partijen tekenden tegen dit ministerieel besluit beroep aan bij de Raad van State. De Raad van State heeft dit beroep op 18 februari 2010 verworpen:

“ ...

*De verzoeker betwist niet dat de voorwaarde van de sloop van de woning met huisnummer 5 zoals die werd gesteld in de bouwvergunning van 23 december 1991, niet werd vervuld. Het feit dat de verzoeker zijn intentie tot afbraak van die woning heeft uitgedrukt in de loop van de regularisatieprocedure doet geen afbreuk aan deze vaststelling.*

...”

- Op 24 oktober 2011 hebben de verzoekende partijen meegedeeld de oude woning te hebben afgebroken en verwijderd.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De percelen zijn gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

De percelen zijn 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 23 november 2011 tot en met 22 december 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 15 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaken verleent op 9 januari 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.**

*Bestaande toestand:*

*De vervangwoning waarvoor een bouwvergunning werd afgeleverd in 1991 werd niet volgens de goedgekeurde plannen uitgevoerd ; de oude woning [REDACTED], zijnde de tweede woongelegenheid, is op 24.10.2011 afgebroken en verwijderd, het huisnummer werd geschrapt.*

*Op 9.11.2011 werd een regularisatievergunning voor de uitbreiding van het woongedeelte onder het dakgedeelte aangevraagd.*

*De vorige regularisatieaanvraag 2002/00112 is geweigerd omdat de oude woning niet was afgebroken zoals gevraagd (en hierdoor effectief een bijkomende nieuwe wooneenheid werd gevormd samen met de nieuwe woning) en tevens omdat de nieuwe woning niet volgens de goedgekeurde plannen werd uitgevoerd. Dit leidde tot een onvergunde toestand en daaruit volgend de weigering van de regularisatievergunning.*

*Op 01.08.2000 is een PV opgesteld met daaropvolgend op 04.08.2000 een herstellvordering. Op 14.03.2005 wordt door de correctionele rechtbank te Leuven de*

*strafvordering vervallen verklaard door verjaring. Tegen dit vonnis wordt door de procureur des Konings hoger beroep ingesteld. De procedure is nog hangende.*

*Bespreking:*

*De VCRO; Art. 4.2.24. §1. zegt : (...)*

*De huidige aanvraag betreft de regularisatie van het volumeverschil tussen de goedgekeurde plannen enerzijds en het werkelijk gebouwde volume. De vergunde plannen voorzien op de verdieping twee slaapkamers , een badkamer, een overloop, een gang en twee zolderruimtes. Bij de realisatie van de woning werd op de verdieping links een nieuwe slaapkamer voorzien en " slaapkamer 3" werd minder diep gebouwd maar naar rechts uitgebreid met ongeveer 3 meter.*

*De vergunde plannen betreffen oorspronkelijk een woning met een volume van 798m<sup>3</sup> , terwijl het werkelijk uitgevoerd volume 979m<sup>3</sup> bedraagt. Dit laatste was niet in overeenstemming met het artikel 145bis van het decreet van 22.10.1996 (en latere wijzigingen) waar een maximum bouwvolume van 850m<sup>3</sup> nuttige ruimte. Het gebouw overschrijdt deze 850m<sup>3</sup> met 148m<sup>3</sup> . In de huidige context van de regelgeving zou een dergelijke herbouw van een zonevreemde woning met een volume van 978m<sup>3</sup> vergunbaar zijn (én de oude woning nr 5 zijnde afgebroken). Het Art. 4.4.15. van de codex schrijft voor dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Het huidige volume van de woning bedraagt 978 m<sup>3</sup> en blijft daarmee onder deze vereiste van 1000m<sup>3</sup> . Tevens is er geen toename van het aantal woongelegenheden gezien de uitbreiding om slaapvertrekken gaat en gezien de oude woning nr 5 daadwerkelijk is afgebroken.*

*De woning kunnen we beschouwen als hoofdzakelijk vergund gelet het feit dat het onvergunde volume waarvoor een regularisatie wordt aangevraagd zich op het eerste verdiep van de woning situeert en het bijkomend volume (tov van de 798m<sup>3</sup>) 181m<sup>3</sup> bedraagt, en gelet het feit dat de oude woning is afgebroken. Om die redenen kunnen we stellen dat het gebouw als hoofdzakelijk vergund kunnen beschouwen.*

*Gelet dat het project is gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied dient de uitbreiding volgens Art. 4.4.11.van de Codex getoetst te worden of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden is. We kunnen zeggen dat de uitbreiding een voortzetting is volgens dezelfde architectuur van de woning en visueel een eenvormig geheel vormt.*

### **Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag 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. Wij geven gunstig advies om door te zenden naar de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing :*

*Gunstig mits voorwaarden:*

- De werken uit te voeren zoals op de plannen is weergegeven.*
- Er worden geen relíefwijzigingen toegelaten over het ganse terrein.*
- De verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen.*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 januari 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

#### **BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG**

- de bestaande toestand : het goed is gelegen in een open, agrarisch landschappelijk waardevol gebied aan een duurzaam verharde gemeenteweg met een aantal verspreid liggende zonevreemde woningen.
- de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen : de toekomstgerichte ontwikkeling van het agrarisch landschappelijk waardevol gebied in toepassing van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 11.

De aanvraag voorziet in het regulariseren van een uitbreiding van een zonevreemde woning. Het dak werd aan twee zijden hoger opgetrokken in afwijking van de afgeleverde bouwvergunning dd. 23/12/1991.

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De aanvraag vraagt de toepassing van de afwijkingsbepalingen voor zonevreemde gebouwen zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hiervoor dient het project allereerst getoetst te worden aan artikel 4.4.10 dat stelt dat de afwijkingsbepalingen slechts van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.

In artikel 4.1.1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt hoofdzakelijk vergund als volgt gedefiniëerd : (...)

De huidige aanvraag voorziet enkel in de regularisatie van het optrekken van het dak aan twee zijden en vertrekt verkeerdelijk vanuit de premisse dat het gebouw als hoofdzakelijk vergund kan worden beschouwd. De voorwaarde van de bouwvergunning dd. 23/12/1991, zijnde het voorafgaand slopen van de oude woning, werd in ieder geval niet uitgevoerd binnen de geldigheidstermijn van deze vergunning. Bij proces-verbaal van 01/08/2000 werd namelijk vastgesteld dat de oude woning nog volledig intact aanwezig was én verhuurd werd. Dit terwijl de nieuwe woning volledig was opgebouwd en in gebruik genomen. De nieuwe woning is dan ook als niet-vergund te beschouwen. Het recent slopen van de oude woning, buiten de geldigheidstermijn van de initiële bouwvergunning, verandert niets aan de niet-vergunde staat van het aanwezige zonevreemde gebouw.

De Raad van State stelt in haar arrest dd. 18/02/2010 duidelijk dat "de voorwaarden waaronder een bouwvergunning wordt verleend integrerend deel uitmaken van deze vergunning. Er kan derhalve slechts sprake zijn van een vergund bouwwerk indien ook de voorwaarden waaronder de bouwvergunning voor dat bouwwerk werd verleend zijn nageleefd.

Overeenkomstig het toendertijd geldende artikel 145bis, § 1 DRO kan de door de verzoeker aangevoerde decretale bepaling enkel toepasselijk zijn indien de betrokken woning vergund is of geacht wordt vergund te zijn. De vermelde weigeringsgrond komt er op neer dat de betrokken woning met miskennis van de bouwvergunning is opgetrokken en niet aan die voorwaarde van vergund of vergund geacht te zijn, voldoet, zodat de verzoeker zich niet met goed gevolg op de betrokken decretale bepaling van artikel 145b1s DRO kan beroepen.

De verzoeker betwist niet dat de voorwaarde van de sloop van de woning met huisnummer 5 zoals die werd gesteld in de bouwvergunning van 23 december 1991, niet

*werd vervuld. Het feit dat de verzoeker zijn intentie tot afbraak van die woning heeft uitgedrukt in de loop van de regularisatieprocedure doet geen afbreuk aan deze vaststelling. Het bestreden besluit kon aldus terecht besluiten dat artikel 145bis niet van toepassing is en bijgevolg de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is."*

*De huidige aanvraag wordt eveneens niet gedaan binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw. Derhalve is artikel 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in ieder geval niet van toepassing.*

*Gelet op het feit dat er geen enkele rechtsgeldige basis is om de aanvraag gunstig te adviseren, wordt de aanvraag geweigerd.*

### **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.*

### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

#### **ADVIES**

**ongunstig**

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenaak weigert op 30 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert haar beslissing door haar gunstig advies en het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar over te nemen.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 28 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 mei 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 31 mei 2012 beslist de verwerende partij op 31 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **5.7 Beoordeling**

*a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een regularisatie van een uitbreiding van de woonfunctie in het dak, zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. Toch worden de nodige voorzieningen getroffen om het regenwater van de volledige dakoppervlakte te kunnen opvangen. Er wordt een regenwaterput met een capaciteit van 10.000 liter op de plannen voorzien, de ingevulde aanstijplijsten bevinden zich bij de aanvraag. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het*

*goed gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het regulariseren van de uitbreiding van een woonfunctie in het dak van een woning is in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*c) In afdeling 2 van hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de basisrechten voor zonevrije constructies bepaald (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.). Deze afdeling is volgens artikel 4.4.10. van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies. Om de dakconstructie te vergunnen dient de woning dus hoofdzakelijk vergund te zijn. Op 23 december 1991 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vervangwoning met als voorwaarde dat de oude woning en de kippenstal voorafgaandelijk werden afgebroken. De kippenstal werd afgebroken en vervangen door een nieuwe woning terwijl de oude woning werd behouden.*

*De Raad van State stelt in deze zaak (nr. 201039) in haar arrest van 18 februari 2010 dat de voorwaarden waaronder een bouwvergunning wordt verleend integrerend deel uitmaken van deze vergunning. Er kan derhalve slechts sprake zijn van een vergund bouwwerk indien ook de voorwaarden waaronder de bouwvergunning wordt verleend zijn nageleefd. De vergunning van 23 december 1991 voor de vervangwoning werd verleend met de voorwaarde dat de oude woning voorafgaandelijk werd afgebroken. Deze oorspronkelijke woning werd afgebroken in het najaar van 2011, circa 19 jaar na het optrekken van de nieuwe woning in 1992. De oude woning is dus geenszins voorafgaandelijk afgebroken, de gestelde voorwaarde werd niet nageleefd. Gezien de voorwaarde integrerend deel uitmaakt van de vergunning kan het gebouw niet als vergund geacht beschouwd worden.*

*d) Voor de regularisatie van de dakconstructie kan er geen toepassing worden gemaakt van de basisrechten voor zonevrije constructies. De nieuwe woning is immers niet hoofdzakelijk vergund geacht. De beroeper haalt nog aan dat de oude woning ondertussen werd afgebroken en dat nu voldaan is aan de gestelde voorwaarde. Hij verwijst naar het coördinatiedecreet dat zegt dat de vergunning verworven is eens de werken binnen de twee jaar worden aangevat. Ook hier dient gesteld te worden dat de voorwaarde de voorafgaandelijke afbraak vereiste en dat deze dus niet werd nageleefd. Het optrekken van de nieuwe woning impliceerde dat de termijn voor de afbraak verstreken was.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de voorwaarden waaronder een vergunning wordt verleend maken integrerend deel uit van deze vergunning; gezien de voorwaarde de voorafgaandelijke afbraak van de oude woning vereiste is er niet voldaan aan de vergunning en is de huidige woning niet hoofdzakelijk vergund geacht;*
  - er kan geen gebruik gemaakt worden van de basisrechten voor zonevrije constructies bij gebouwen die niet vergund geacht zijn, de dakconstructie kan dus niet geregulariseerd worden.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 12 juni 2012.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 4 juli 2012, is dus tijdig.

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

De verzoekende partijen zijn de aanvragers en de eigenaars van de woning die het voorwerp uitmaakt van de weigeringsbeslissing en beschikken dus overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

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

##### **Enig middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.1.1, 7°, b), 4.4.10, 4.2.19 en 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing zijn aangezien hun woning hoofdzakelijk vergund is in de zin van artikel 4.1.1, 7°, b) VCRO. Volgens de verzoekende partijen miskent de verwerende partij de draagwijdte van artikel 4.2.19 VCRO door de woning als onvergund te beschouwen omdat de oude woning pas werd afgebroken nadat de nieuwe woning reeds was opgetrokken, daar waar de vergunning van 23 december 1991 als voorwaarde oplegde dat de oude woning voorafgaandelijk diende te worden afgebroken.

Volgens de verzoekende partijen is de vraag in deze zaak dan ook of het feit dat de voorwaarde niet voorafgaandelijk, maar slechts na het optrekken van de woning werd nageleefd, ertoe kan leiden dat de gehele constructie als onvergund dient te worden beschouwd. De verzoekende partijen stellen dat dergelijke enge, letterlijke interpretatie niet kan worden bijgetreden en tevens ingaat tegen de uitdrukkelijke wil van de decreetgever. De decreetgever heeft immers het principe van “vergunningen onder opschortende voorwaarde” afgewezen, hetgeen reeds door de Raad van State is bevestigd. Aangezien de oude woning intussen is afgebroken, is voldaan aan de voorwaarde die werd opgelegd aan de verzoekende partijen. Aangezien artikel 4.2.19 VCRO geschonden is door de te enge interpretatie van de verwerende partij, kan wel degelijk toepassing worden gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat het artikel 4.3.1 VCRO geschonden is. Ondanks het feit dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van agrarisch gebied, kunnen de basisrechten van zonevreemde constructies worden toegepast. Er is immers op rechtsgeldige wijze afgeweken van de bestemmingsvoorschriften. De verzoekende partijen zijn dan ook van mening dat de aanvraag past in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.



2.

De verwerende partij antwoordt dat de woning niet voor 90% vergund is. De woning kan immers maar geheel of gedeeltelijk vergund zijn voor zover voldaan is aan de voorwaarden van de vergunning. Er is echter niet voldaan aan de voorwaarden van de vergunning, want de oude woning en de kippenstal moest voorafgaandelijk worden afgebroken, hetgeen niet is gebeurd. Het feit dat de oude woning recent werd afgebroken doet volgens de verwerende partij geen afbreuk aan het feit dat de voorwaarde voor de sloop van de woning zoals bepaald in de bouwvergunning van 1991 niet werd vervuld.

Daarenboven stelt artikel 4.4.10 VCRO dat rekening dient gehouden te worden met de eerste vergunningsaanvraag, dewelke dateert van 4 december 2002. Op het ogenblik van deze regularisatieaanvraag waren de vergunningsvoorwaarden niet nageleefd. Gelet op het feit dat de woning niet als vergund geacht kan worden beschouwd, kunnen de basisrechten voor zonevreemde constructies niet worden toegepast. Bijgevolg is de aanvraag strijdig met de bestemmingsvoorschriften, hetgeen op zich een voldoende weigeringsgrond is. De deputatie kon dan ook niet anders dan oordelen dat de aanvraag niet vergunbaar is.

3.

De verzoekende partijen volharden in hun wederantwoordnota in hun eerdere betoog en voegen nog toe dat de eerste regularisatieaanvraag niet 4 december 2002 is, maar 23 december 1991. Aldus dient de hoofdzakelijke vergundheid beoordeeld te worden in 1991 toen de oude woning er nog stond, en kan de huidige aanvraag geënt worden op het vergunde karakter van de oorspronkelijke woning. De verzoekende partijen stellen daarenboven nog dat er sprake is van een post factum motivering van de bestreden beslissing, nu de redenering opgebouwd in de antwoordnota niet terug te vinden is in de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Op 23 december 1991 verkregen de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een nieuwe private woning en het afbreken van een bestaande woning en een bestaande kippenstal. Deze vergunning werd verleend onder de voorwaarde dat voorafgaandelijk de bestaande woning en kippenstal moest afgebroken worden. Enkel de kippenstal werd afgebroken want op die plaats werd de nieuwe woning gebouwd. De oude woning werd jarenlang verhuurd en pas in 2011 afgebroken.

Bij de uitvoering van de nieuwe woning werden de plannen niet gevolgd. De dakconstructie werd anders uitgevoerd dan voorzien waardoor de woning een groter volume kreeg en in het dak een extra slaapkamer en toilet werd gestoken en een andere kamer groter werd uitgevoerd.

De voorliggende aanvraag betreft een aanvraag tot regularisatie van de uitbreiding van de dakconstructie. Het betreft een aanvraag ingediend op grond van de 'basisrechten voor zonevreemde constructies'. De woning waarop de uitbreiding voorzien wordt heeft immers geen enkele agrarische functie meer, zodat er geen betwisting kan bestaan dat het gaat om een zonevreemde woning.

De verwerende partij heeft terecht in haar bestreden beslissing gewezen op het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies, en in het bijzonder op artikel 4.4.10 VCRO. Zij stelt: *'om de dakconstructie te vergunnen dient de woning dus hoofdzakelijk vergund te zijn'*.

2.

Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt het toepassingsgebied en de draagwijdte van de basisrechten voor zonevreemde constructies en stelt het volgende:

*“Art. 4.4.10. §1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.*

*Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.*

...

De basisrechten zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die de vergunningverlenende overheid verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming die verordenend is. Voor zover er voldaan is aan de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het feit dat de basisrechten te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen, betekent evenwel dat deze op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Vanaf het ogenblik dat een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden die op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd, zal de vergunningverlenende overheid verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

3.

De verwerende partij is van oordeel dat niet voldaan is aan de voorwaarde van het hoofdzakelijk vergund zijn en overweegt desbetreffend het volgende:

“ ...

*Op 23 december 1991 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vervangwoning met als voorwaarde dat de oude woning en de kippenstal voorafgaandelijk werden afgebroken. De kippenstal werd afgebroken en vervangen door een nieuwe woning terwijl de oude woning werd behouden.*

*De Raad van State stelt in deze zaak (nr. 201039) in haar arrest van 18 februari 2010 dat de voorwaarden waaronder een bouwvergunning wordt verleend integrerend deel uitmaken van deze vergunning. Er kan derhalve slechts sprake zijn van een vergund bouwwerk indien ook de voorwaarden waaronder de bouwvergunning wordt verleend zijn nageleefd. De vergunning van 23 december 1991 voor de vervangwoning werd verleend met de voorwaarde dat de oude woning voorafgaandelijk werd afgebroken. Deze oorspronkelijke woning werd afgebroken in het najaar van 2011, circa 19 jaar na het optrekken van de nieuwe woning in 1992. De oude woning is dus geenszins voorafgaandelijk afgebroken, de gestelde voorwaarde werd niet nageleefd. Gezien de voorwaarde integrerend deel uitmaakt van de vergunning kan het gebouw niet als vergund geacht beschouwd worden.*

*d) Voor de regularisatie van de dakconstructie kan er geen toepassing worden gemaakt van de basisrechten voor zonevreemde constructies. De nieuwe woning is immers niet hoofdzakelijk vergund geacht. De beroeper haalt nog aan dat de oude woning*

*ondertussen werd afgebroken en dat nu voldaan is aan de gestelde voorwaarde. Hij verwijst naar het coördinatiedecreet dat zegt dat de vergunning verworven is eens de werken binnen de twee jaar worden aangevat. Ook hier dient gesteld te worden dat de voorwaarde de voorafgaandelijke afbraak vereiste en dat deze dus niet werd nageleefd. Het optrekken van de nieuwe woning impliceerde dat de termijn voor de afbraak verstreken was.*

*...*

4.

De Raad van State heeft reeds in haar arrest van 18 februari 2010 uitdrukkelijk gesteld dat de voorwaarden van een vergunning inherent deel uitmaken van de vergunning. Er kan slechts sprake zijn van een vergund bouwwerk indien ook de voorwaarden waaronder de bouwvergunning voor dat bouwwerk werd verleend zijn nageleefd. Dit arrest werd door de verzoekende partijen niet bestreden met een cassatieberoep en heeft dus kracht van gewijsde verkregen.

De verwerende partij komt tot de conclusie dat de woning waarvoor de uitbreiding gevraagd wordt niet als vergund kan beschouwd worden omdat de voorwaarde van afbraak pas 19 jaar na het optrekken van de woning werd uitgevoerd en geenszins voorafgaandelijk aan de oprichting van de woning.

Met deze overweging kon de verwerende partij terecht motiveren dat niet voldaan was aan de voorwaarde van het hoofdzakelijk vergund zijnd.

5.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden dat deze redenering niet correct zou zijn.

Het hoofdzakelijk vergund zijn van de woning dient immers aangetoond te worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Dit is in het voorliggende geval niet de initiële aanvraag tot het bouwen van de private woonst in 1991, maar wel de (regularisatie)aanvraag tot uitbreiding van de dakconstructie in december 2002. Omtrent deze regularisatieaanvraag heeft de Raad van State reeds geoordeeld dat de woning waarvoor men de uitbreiding vroeg, niet vergund was.

Het feit dat de verzoekende partijen lopende de huidige aanvraag de oude woning hebben afgebroken, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Het vergund karakter van de woning dient beoordeeld te worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag en toen was de voorwaarde van de afbraak nog niet uitgevoerd.

Er kan niet redelijk betwist worden dat de voorwaarde in de vergunning van 1991 kon geïnterpreteerd worden als een voorwaarde tot afbraak onmiddellijk volgend op het oprichten van de nieuwe woning, teneinde de aanvragers geen tijdelijk gebrek aan woning op te leggen. Maar de opgelegde voorwaarde kan onmogelijk in redelijke zin uitgelegd worden door er pas uitvoering aan te geven 19 jaar na het oprichten van de nieuwe woning.

Het voorgaande leidt ertoe dat het middelonderdeel met betrekking tot artikel 4.3.1 VCRO en de goede ruimtelijke ordening niet verder dient te worden onderzocht. De basisrechten voor zonevreemde constructies kunnen immers niet worden toegepast.

Het middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,  
  
                                      met bijstand van

Heidi HUANG,            toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS