

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0609 van 15 oktober 2013  
in de zaak 1011/0160/A/8/0123

In zake: de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim VANDENBUSSCHE  
kantoor houdende te 8530 Harelbeke, Tuinstraat 37  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 26 augustus 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster van 23 april 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 29 augustus 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen heeft geen toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 september 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wim VANDENBUSSCHE die 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.

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. FEITEN**

De zaak kent een voorgeschiedenis.

Op 19 maart 1972 verleende het college van burgemeester en schepenen van Ingelmunster een bouwvergunning voor het oprichten van een nieuwe woning (thans [REDACTED]) en de afbraak van een bestaande woning ([REDACTED]).

Ten tijde van het verlenen van de vergunning van 19 maart 1972 was noch het ontwerp-gewestplan, noch het gewestplan Roeselare-Tielt van toepassing.

De aanvraag voor de bouw van een nieuwe woning en de sloop van de bestaande woning diende dus, bij gebreke aan enig plan van aanleg, beoordeeld te worden op grond van de goede ruimtelijke ordening. De vergunningsbeslissing was, zoals ten tijde gebruikelijk, uiterst summier gemotiveerd.

Vervolgens werd de nieuwe woning wel gebouwd, maar de bestaande woning werd niet afgebroken.

Op die afbraak werd nog wel aangedrongen door de gemachtigde ambtenaar, maar verdere stappen werden niet gezet.

De verzoekende partijen leggen ook brieven voor van een volksvertegenwoordiger die stelt dat de bestaande woning niet verkrot was, en van een ambtenaar die hetzelfde bevestigt. Blijkbaar wilden de verzoekende partijen daarmee aantonen dat er geen reden was om de bestaande woning af te breken, daar de afbraak van de woning volgens hen ingegeven werd door de slechte staat ervan, slechte staat die achteraf gezien dus nog bleek mee te vallen.

Op 25 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelumunster een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning na afbraak van de bestaande woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, gelegen in 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 10 maart 2010 tot en met 8 april 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 20 april 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster weigert op 29 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing door te stellen enerzijds dat de af te breken woning niet als vergund kan worden beschouwd omdat ze had moeten worden afgebroken, dit als voorwaarde van een vergunning voor het oprichten van een andere woning (■■■■■), vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van Ingelmunster op 19 maart 1972, voorwaarde die niet werd nageleefd, anderzijds werd ook het architecturaal karakter in vraag gesteld, de nieuwe woning wekt immers in sterke mate af van het bestaande gebouw.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 27 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 juli 2010 om dit beroep niet in te willigen op grond van de beoordeling dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweerden, de bouw van de nieuwe woning op grond van de vergunning van 19 maart 1972 wel degelijk bedoeld was als vervangbouw voor de bestaande af te breken woning, en niet dat het ging om een vergunning met dubbel voorwerp, namelijk het bouwen van een nieuwe woning en het slopen van een bestaande woning, waarbij dat tweede voorwerp niet zou zijn uitgevoerd. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich ook aan bij het motief van het college van burgemeester en schepenen dat het architecturaal karakter van de bestaande woning niet behouden blijft, onder meer heeft de te bouwen woning duidelijk een andere planvorm en andere dakkenmerken.

Na de hoorzitting van 3 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 26 augustus 2010 om het beroep niet in te willigen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*4B Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen*

*De bouwplaats is gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan. De VCRO voorziet een aantal basisrechten (art.4.4.10 e.v. VCRO) voor zonevreemde woningen, waaronder herbouw, op voorwaarde dat deze woningen hoofdzakelijk vergund en niet verkrot zijn.*

*Aan deze voorwaarde is evenwel niet voldaan: de bestaande woning wordt niet als vergund beschouwd gezien zowel de afgeleverde vergunning als het bijhorend plan voor de bouw van een (op vandaag gerealiseerde) bungalow melding maken van de “afbraak van de woning”. Ook uit het dossier blijkt dat de bungalow werd toegelaten als een vervangingsbouw: tot twee maal toe werd door de toenmalige directie stedenbouw en ruimtelijke ordening bevolen om de woning af te breken, evenwel zonder gevolg...*

*Er kan bijgevolg niet akkoord gegaan worden met de beroeper waar hij stelt dat de vergunning uit 1972 in feite uit twee onafhankelijke delen bestaat: enerzijds de afbraak van een bestaande bouw en anderzijds de nieuwbouw van een woning. Op de oorspronkelijke plannen staat duidelijk vermeld dat de afbraak van de woning noodzakelijk was omwille van “een gevaar voor het verkeer”, wat als reden gebruikt werd*

*om de bungalow op een andere plaats te bouwen. Er mag redelijkerwijze vanuit gegaan worden dat de oorspronkelijke aanvragers de vergunning voor de bungalow niet zouden verkregen hebben indien men de bestaande woning niet zou afbreken. De afbraak en de nieuwbouw kunnen m.a.w. niet los van elkaar gezien worden.*

*Zoals de gemeente terecht ook opmerkt is er tevens een probleem inzake het behoud van het architecturaal karakter van de nieuwe woning in vergelijking met de bestaande. In vergelijking met het oude af te breken werkmanshuisje zijn er in voorliggende nieuwbouwproject weinig primaire kenmerken terug te vinden. De nieuwe woning heeft duidelijk een andere planvorm en dakkenmerken.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeleid, art.8 is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorend uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11..6. Volgens art.3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. :*

- Het dakoppervlak van de nieuw te bouwen loods bedraagt 650 m². Het hemelwater wordt opgevangen in een hemelwaterput van 20.000L. Daarmee wordt voldaan aan zowel de gewestelijke als de gemeentelijke verordening inzake integraal waterbeheer;*
- Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) is de bouwplaats gelegen buiten een "risicozoen voor overstromingen."*

#### *4C Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Gelet op voormelde legaliteitsbelemmering is de verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening irrelevant.*

#### *4D Conclusie*

*Gezien uit het voorgaande blijkt dat de bestaande woning niet als vergund kan worden beschouwd, zijn de basisrechten aldus niet van toepassing en bestaat er geen juridische basis op voorliggende stedenbouwkundige vergunning af te leveren.*

*Bovendien is er in voorliggende aanvraag te weinig rekening met het architecturaal karakter van de bestaande woning.*

*..."*

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 aan de verzoekende partijen toegezonden bij aangetekende brief van 14 september 2010.

Het bij aangetekende brief van 14 oktober 2010 bij de Raad ingestelde beroep is tijdig.

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

De Raad stelt vast dat artikel 4.8.16 §1 VCRO de verschillende belanghebbenden aanduidt die bij de Raad beroep kunnen instellen. De tekst van artikel 4.8.16 §1, 1° VCRO is duidelijk en duidt de aanvrager van de vergunning aan als een belanghebbende die beroep kan instellen bij de Raad. De aanvrager van de vergunning moet zijn belang niet verder bewijzen.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de verzoekende partijen*

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de formele en materiële motiveringsplicht, meer bepaald houden zij voor dat de verwerende partij de artikelen 4.4.10 en 4.4.17 VCRO geschonden heeft.

Zij houden voor dat de verwerende partij ten onrechte stelt dat de afbraak van de woning waar het in de huidige zaak over gaat (■■■■) een voorwaarde zou zijn geweest voor het mogen bouwen van een nieuwe woning (■■■■).

Het ging volgens de verzoekende partijen niet om een vervangbouw, het was gewoon een aanvraag met dubbel voorwerp, namelijk het bouwen van een nieuwe woning (■■■■) en de afbraak van de bestaande woning (■■■■). Het tweede voorwerp van de vergunning - de afbraak van de woning ■■■■ - is niet uitgevoerd, zij hebben geen enkele bouwovertreiding begaan, zij zijn daarvoor ook niet vervolgd.

De bouwvergunning voor het afbreken van de woning ■■■■ is gewoon vervallen.

Het gebouw bevindt zich in dezelfde stedenbouwkundige toestand als voor de aanvraag van 1972 en dient, omdat het bestond voor 1962, als vergund beschouwd te worden. Zij wijzen er verder op dat de beide percelen (■■■ en ■■■) een eigen kadastraal nummer hebben en een eigen huisnummer.

De gevraagde vergunning kon verleend worden op grond van artikel 4.4.10 juncto 4.4.14 VCRO, de verwerende partij heeft zich ten onrechte op die bepalingen beroepen om de vergunning te weigeren.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het had de verzoekende partijen vrij gestaan een aanvraag in te dienen voor, uitsluitend, het oprichten van een nieuwe woning op een deel van hun eigendom (de woning ■■■■), zonder iets te vragen met betrekking tot de woning ■■■■ (dat adres wordt op de bouwvergunning van 19 maart 1972 vermeld, stuk 19 van de verwerende partij).

Zij hebben er zelf voor gekozen om de aanvraag voor de bouw van een nieuwe woning te koppelen aan de afbraak van de bestaande woning.

Het blijkt ook dat het gemeentebestuur en de (toen zo genoemde) gemachtigde ambtenaar bij het beoordelen van de aanvraag deze als een geheel behandeld hebben, zonder een onderscheid te maken tussen de bouw van de nieuwe woning en de af te breken woning.

De verzoekende partijen beweren nu dat de afbraak van de bestaande woning gevraagd werd omdat ze verkrot was, niet omdat zonder die afbraak de vergunning voor het oprichten van een nieuwe woning mogelijk geweigerd zou worden, en dat daarom beide zaken (bouwen nieuwe woning en afbraak bestaande woning) als twee afzonderlijke voorwerpen van de aanvraag beschouwd moeten worden. Van die bewering dragen de verzoekende partijen geen bewijs bij, en de latere brieven en attesten waaruit moet blijken dat de woning eigenlijk niet verkrot was,

tonen integendeel aan dat de woning ook bij de aanvraag die tot de vergunning van 19 maart 1972 geleid heeft, niet verkrot was. Dit ondersteunt dus geenszins het argument van de verzoekende partijen.

Ook het feit dat beide percelen een apart kadastraal nummer hebben en de beide woningen een eigen huisnummer, is geen argument om te stellen dat beide woningen als vergund beschouwd moeten worden, omdat het toekennen van een kadastraal nummer gebeurt met fiscale doeleinden, zonder dat daarbij uitspraak gedaan wordt over het al dan niet vergund karakter van de constructies die op de percelen aanwezig zijn, en omdat het toekennen van een apart huisnummer evenmin iets zegt over het al dan niet vergund karakter van de woning, nu de gemeente verplicht is personen, die aantonen dat zij in een bepaalde woning wonen, daar ook te domiciliëren, ook al is de woning niet vergund.

De verzoekende partijen stellen ook dat zij geen enkele bouwovertreiding hebben begaan en ook nooit daarvoor vervolgd zijn geweest. Deze bewering is feitelijk onjuist, gelet op de houding van de gemachtigde ambtenaar die aangedrongen heeft op de afbraak van de woning, zoals blijkt uit het door de verzoekende partijen zelf bijgebrachte dossier, en het feit dat zij niet vervolgd werden voor een bouwovertreiding bewijst daarom nog niet dat er geen bouwovertreiding begaan werd.

In de aanvraag zelf waarop de vergunning van 19 maart 1972 is verleend staat aangegeven: *“Het bestaande woonhuis dat volledig op de hoek is ingeplant vormt een groot gevaar voor het verkeer. De inplanting van het nieuwe woonhuis zou een zeer grote verbetering betekenen.”*(stuk 19 van de verwerende partij). Dit toont aan dat de verzoekende partijen zelf beseften dat een vergunning voor een nieuw woonhuis op een andere plaats maar kans maakte als het oude woonhuis werd afgebroken. De verwerende heeft dan ook terecht de afbraak van de bestaande woning als een voorwaarde voor het bouwen van de nieuwe woning kunnen interpreteren, en niet als een afzonderlijke vergunning, naast de vergunning voor het bouwen van de nieuwe woning.

Het is ook irrelevant dat de woning ■■■ al bestond voor 22 april 1962 en dus onweerlegbaar vermoed werd vergund te zijn, aangezien de afbraak ervan als een voorwaarde voor het vergunnen van de woning ■■■ te beschouwen is.

Daaruit volgt dat de verwerende partij terecht de bestaande woning ■■■ niet als een vergunde zonevreemde woning heeft kunnen beschouwen, vermits de afbraak ervan een voorwaarde was voor de bouw van een nieuwe woning, en mocht zij op die grond de vergunning voor het herbouwen van deze woning weigeren.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de verzoekende partijen*

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het redelijkheidsbeginsel. Zij voeren aan dat zelfs als het ging om een vervangingsbouw, het volstrekt normaal is dat zij de bestaande woning niet hebben afgebroken eens zij tot de vaststelling kwamen dat de woning niet verkrot was, terwijl de vermeende verkrotte toestand de enige reden was waarom zij de vergunning om die woning af te breken aangevaagd hadden. De bestreden beslissing is ook onredelijk omdat, als er al sprake is van een bouwovertreding – quod non – het in ieder geval al meer dan veertig jaar geleden is, en dat was precies de reden waarom men vanuit het rechtszekerheids- en redelijkheidsbeginsel de verjaring van misdrijven heeft ingevoerd. Voorts is het onredelijk om de verzoekende partijen af te rekenen op een beslissing die zij meer dan veertig jaar geleden genomen hebben, namelijk de bestaande woning niet af te breken. Het kan niet de bedoeling geweest zijn om beschikbare gronden elk nut te ontnemen. En hoewel het perceel gelegen is in een agrarisch gebied, is het volledig omgeven door andere woningen, er is quasi geen landbouw meer aanwezig, de woonkorrel fungeert als een uitloper van de Ingelmunsterse woonkern. Het perceel zal nooit voor landbouwdoeleinden dienen, het de facto onbruikbaar maken van een perceel grond voor gelijk welk doeleinde is steeds onredelijk in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

### *Beoordeling door de Raad*

Bij de bespreking van het eerste middel is al gebleken dat de woning ■■■ niet als een vergunde woning kan beschouwd worden, en is ook het argument dat de verzoekende partijen die woning alleen maar wilden afbreken omdat ze verkrot was, ongegrond bevonden.

De verzoekende partijen stellen dat een bouwmisdrijf – dat ze overigens ontkennen begaan te hebben – dat veertig jaar geleden begaan werd al lang verjaard is, en dat daaraan vasthouden een schending uitmaakt van het rechtszekerheids- en redelijkheidsbeginsel.

Zij zien daarbij over het hoofd dat het voorwerp van een bouwmisdrijf, ook al is dit misdrijf verjaard en kan er geen herstelmaatregel worden opgelegd, nog altijd onvergund is, zodat het niet in aanmerking komt, in dit geval, voor de basisrechten voor zonevreemde constructies, nu het vergund karakter van deze constructies, op basis van artikel 4.4.10 VCRO, een voorwaarde is om op deze rechten aanspraak te kunnen maken.

De klacht dat de weigering van de door hen gevraagde vergunning ook daarom onredelijk is omdat de landbouwkundige bestemming op het perceel niet gerealiseerd kan worden en dat het strak vasthouden aan deze bestemming de facto tot de onbruikbaarheid van het perceel leidt, wat op zich onredelijk is, kan niet slagen omdat deze feitelijke gevolgen voortvloeien uit de toepassing van de decretale regels voor zonevreemde constructies, en de Raad niet bevoegd is om deze regels te beoordelen.

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 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc BOES