

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0170 van 11 maart 2014  
in de zaak 2010/0130/A/1/0114

*In zake:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bert ROELANDTS en Karolien BEKÉ  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 december 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 3 december 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 6 augustus 2007 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van de verbouwing van een woning.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 31 mei 2010, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick LACHAERT, die verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn 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 vordering.

### **III. FEITEN**

Op 3 mei 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van het verbouwen van een woning”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 6 maart 1998 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem aan de verzoekende partij een vergunning verleend voor de verbouwing en de uitbreiding van een zonevreemde woning.

De verzoekende partij heeft deze vergunning van 6 maart 1998 niet uitgevoerd, want zij heeft de bestaande woning afgebroken.

De verzoekende partij heeft op 5 oktober 1998 een regularisatieaanvraag ingediend.

Op 15 februari 1999 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem deze regularisatieaanvraag geweigerd.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 mei tot en met 9 juni 2007, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Oost-Vlaanderen, adviseert gunstig op 7 mei 2007, onder voorwaarde dat moet voldaan worden aan de wetgeving met betrekking tot de zonevreemde woningen.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 2 augustus 2007:

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

*Overwegende dat de toepassing van de uitzonderingsbepalingen van art. 145bis slechts mogelijk is voor zover de bestaande woning niet verkrot is en hoofdzakelijk vergund is.*

*Dat hier de oorspronkelijke woning volledig is gesloopt zodat niet aan deze voorwaarde kan voldaan worden.*

*Overwegende dat de aanvraag aan art. 195 quinquies moet worden getoetst:*

*De in de artikelen 145bis en 195bis, eerste lid, 3°, vermelde voorwaarde dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw geldt niet voor vergunningsaanvragen, ingediend voor 1 februari 2003, voor zover de aanvrager kan aantonen dat de werken of handelingen worden of zijn uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van de werken bestond en geheel of gedeeltelijk vergund was of werd geacht.*

*Het eerste lid is ook van toepassing wanneer de tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 ingediende aanvraag geweigerd is en een aangepaste aanvraag wordt ingediend om te voldoen aan de voorwaarden gesteld in art. 145bis of 195bis.*

*Overwegende dat huidig dossier werd ingediend op 03.05.2007, zijnde na 01.02.2003 en dat er tussen 13.07.2001 en 01.02.2003 geen aanvraag werd geweigerd zodat art. 195 quinquies geen oplossing kan bieden voor deze regularisatie.*

*Overwegende dat de oorspronkelijke woning reeds werd gesloopt, doorstaat deze aanvraag de toetsing van art. 145bis niet.*

### **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.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem weigert op 6 augustus 2007, met overname van het negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 27 augustus 2007 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 19 oktober 2007 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

*dat de toepassing van de uitzonderingsbepalingen van artikel 145 bis slechts mogelijk is voor zover de bestaande woning niet is verkrot en hoofdzakelijk is vergund,*

*dat de werken werden uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van uitvoering van de vorige stedenbouwkundige vergunning van 1998, bestond en geheel als vergund werd geacht,*

*dat er van artikel 195 quinquies van het decreet op de ruimtelijke ordening geen toepassing kan gemaakt worden, rekening houdend met de datum van het ontvangstbewijs, gezien het dossier werd ingediend op 3 mei 2007, zijnde na 1 februari 2003 en er tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 geen aanvraag werd geweigerd,*

*dat het hoger vermeld artikel 145 bis § 1 stelt dat de woning, gebouw of de constructie wordt beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van de stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen,*

*dat de woning op het moment van de eerste vergunningsaanvraag voor verbouwen ervan niet was verkrot, dat dit blijkt uit de vergunningsbeslissing van 6 maart 1998 tot verbouwen ervan, door het college van burgemeester en schepenen, en gelet op de voorwaarden bij deze vergunning,*

*dat evenwel op vandaag niet kan gesproken worden van een herbouw van een bestaand gebouw, aangezien het hier om een regularisatie gaat;*

*dat er van artikel 195 quinquies van het decreet op de ruimtelijke ordening geen toepassing kan gemaakt worden, gezien het dossier werd ingediend op 3 mei 2007, zijnde na 1 februari 2003 en er tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 geen aanvraag werd geweigerd;*

*dat uit wat voorafgaat dient geconcludeerd te worden dat voorliggend beroep niet vatbaar is voor inwilliging,*

*ADVIES: ongunstig*

*...*

In een op 12 oktober 2009 gedateerd verslag stelt de architect van de Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de provincie Oost-Vlaanderen dat het administratief beroep niet ingewilligd kan worden omdat er niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO.

Na de hoorzitting van 20 oktober 2009 beslist de verwerende partij op 3 december 2009 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

*dat de aanvraag aldus principieel strijdig is met de bestemming van het gewestplan, meer bepaald omdat het hier gaat om het herbouwen (regularisatie) van een residentiële en zonevreemde woning;*

*dat voorliggende aanvraag dient getoetst te worden aan de in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening opgenomen afwijkingsmogelijkheden, meer bepaald deze opgenomen in afdeling 2 - basisrechten voor zonevreemde constructies, van hoofdstuk 4 van titel 4;*

*dat de voorliggende aanvraag het herbouwen op eenzelfde plaats, en beperkt uitbreiden van een wederrechtelijk gesloopte zonevreemde woning omvat;*

*dat art. 4.4.10 §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt:*

*"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."*

*Dat artikel 4.4.20 bepaalt dat:*

*'De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing 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.*

*Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan."*

*dat het gebouw dat voorheen was opgericht op het perceel van de voorliggende aanvraag in de loop van de maanden juni en juli 1998 volledig werd gesloopt en hiervoor een pv werd opgesteld op datum van 16 juli 1998;*

*dat op het moment van de sloping er wel degelijk een stedenbouwkundige vergunning beschikbaar was, doch voor het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning;*

*dat deze werd afgeleverd op 6 maart 1998 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem;*

*dat er dus voorafgaand aan de sloop een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw was afgeleverd en de aanvrager momenteel het plan wenst aan te passen en om te zetten naar herbouw;*

*dat de herbouw echter reeds werd gerealiseerd, zodat de aanvraag een regularisatie omvat,*

*dat hoger vermeld artikel 4.4.20. – 2° bepaalt dat:*

*'De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevreemde woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:*

*... 2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.'*

*dat de voorliggende aanvraag niet werd ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning (6 maart 1998) tot verbouwen van de woning;*

*dat de initiële stedenbouwkundige vergunning reeds lang is vervallen;*

*dat de voorliggende aanvraag dus niet in overeenstemming is met de hierboven aangehaalde en van kracht zijnde regelgeving van artikel 4.4.20;*

*dat er bijgevolg een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering bestaat voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Dat de stelling van appellant als zou de beslissing slechts betekend zijn begin 2006, zodat het aangevraagde binnen het toepassingsgebied van deze bepalingen valt, niet kan worden bijgetreden aangezien appellant de werken reeds veel vroeger aanvatte, zodat bezwaarlijk kan gerekend worden vanaf begin 2006; dat het ministerieel besluit waarnaar appellant verwijst een geval betreft dat wel binnen het toepassingsgebied van voormelde regelgeving valt;*

*Dat uit wat voorafgaat dient geconcludeerd te worden dat voorliggend beroep niet vatbaar is voor inwilliging.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een op 8 december 2009 ter post aangetekende brief betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 30 december 2009.

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

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en is dan ook een belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

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

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

*“...*

*4.1 Eerste middel: Schending van het principe van overmacht, de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het algemeen beginsel dat elke*

overheid oplegt haar beslissingen materieel te motiveren, het redelijkheids-, het evenredigheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

*In casu is de overheid tot een conclusie gekomen die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat.*

*Zoals hiervoor reeds gesteld, werd de bouwvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de woning door het College van Burgemeester en Schepenen op 06/03/1998 verleend.*

*De regularisatieaanvraag van de verbouwing werd op 05/10/1998 ingediend.*

*Op 15/02/1999 verleende het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente SINT-MARTENS-LATEM een weigering.*

*Deze weigeringsbeslissing werd pas op 23/06/2006, zijnde acht jaar later, aan verzoekster betekend.*

*Zulk een werkwijze gaat in tegen de elementaire beginselen van behoorlijk bestuur, m.a.w. werd het zorgvuldigheidsbeginsel en meer specifiek de voorlichtingsplicht die hiervan een elementair onderdeel is, ernstig geschonden.*

*Bij gebreke aan enige beslissing door het College van Burgemeester en Schepenen gedurende de periode van 13/07/2001 tot 01/02/2003 werd aan verzoekster dan ook iedere kans ontnomen om een dossier in te dienen overeenkomstig het artikel 195 quinquies van het decreet op de ruimtelijke ordening en de daarop toepasselijke periode.*

*De hiernavolgende motivering in de bestreden beslissing is niet afdoende nu zij niet pertinent en draagkrachtig is.*

*"Dat de stelling van appellant als zou de beslissing slechts betekend zijn begin 2006, zodat het gevraagde binnen het toepassingsgebied van deze bepalingen valt, niet kan worden bijgetreden aangezien appellant de werken reeds veel vroeger aanvatte, zodat bezwaarlijk kan gerekend worden vanaf begin 2006."*

*Dit middel is derhalve gegrond.*

...

De verwerende partij antwoordt hierop :

" ...

*Uit het bestreden besluit blijkt dat de gevraagde vergunning niet verleend kon worden omdat de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO niet vervuld zijn. Het is bijgevolg wettelijk niet mogelijk om de vergunning af te leveren. Een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening was in casu dan ook niet aan de orde. Het besluit van de deputatie kan dan ook niet als kennelijk onredelijk beschouwd worden: de deputatie is er uiteraard toe gehouden de wet toe te passen. Zij heeft daar geen beoordelingsmarge in.*

*Het gegeven dat verzoekster reeds eerder een regularisatievergunning vroeg en de betekening van het weigeringsbesluit acht jaar op zich liet wachten, doet hier weinig ter zake. De vergunning tot verbouwen van de zonevreemde woning dateert van 6 maart 1998. Aangezien de vergunning niet uitgevoerd werd, maar de woning daarentegen*

*afgebroken en herbouwd werd, liep de geldigheidstermijn van de vergunning na 1 jaar af (toenmalig geldend artikel 50 van het op 22 oktober 2006 gecoördineerd decreet betreffende de ruimtelijke ordening). Luidens de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO, diende verzoekster voor die datum een vergunning aan te vragen. Maar aangezien de mogelijkheid om recent afgebroken zonevreemde woningen te herbouwen, toen nog niet in de regelgeving opgenomen was (pas sinds 1 september 2009), kon verzoekster zich daar toendertijd niet op beroepen.*

*Voor zover verzoekster meent ook vroeger al op basis van bepaalde uitzonderingsbepalingen in aanmerking te kunnen komen voor een regularisatievergunning, was het aan haar om de nodige stappen te ondernemen. Zij had een nieuwe aanvraag kunnen indienen of zij had kunnen optreden tegen het uitblijven van een beslissing van de gemeente door de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief te verzoeken om over de vergunningsaanvraag te beschikken of door een beroep bij de deputatie in te stellen tegen ontstentenis van beslissing. Ook op de burger rust immers een zorgvuldigheidsplicht. Het is bevreemdend dat verzoekster gedurende acht jaar geen enkele stap ondernomen heeft om zich te informeren omtrent het langdurig uitblijven van een beslissing over haar vergunningsaanvraag.*

*Verzoekende partij maakt hier dan ook ten onrechte gewag van overmacht.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij verduidelijkt met betrekking tot de schending van het principe van de goede plaatselijke ordening en de schending van het evenredigheidsbeginsel niet welke beginselen en/of artikelen de verwerende partij met de bestreden beslissing schendt, zodat dit onderdeel van het eerste middel onontvankelijk is.

De verzoekende partij roept tevens de schending in van het “principe van overmacht” en de “voorlichtingsplicht”, maar de Raad beschouwt noch het één noch het ander als regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §3, 5° a), zodat dit middelonderdeel eveneens onontvankelijk is.

2.

De verzoekende partij roept de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel omdat haar elke kans ontnomen is om, overeenkomstig het toenmalige artikel 195 quinquies van het toenmalig decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO), een dossier in te dienen omwille van de betekening van de weigeringsbeslissing van 15 februari 1999 op 23 juni 2006.

Artikel 195 quinquies DRO bepaalde:

*“ ...*

*De in de artikelen 145bis en 195bis, eerste lid, 3°, vermelde voorwaarde dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw geldt niet voor vergunningsaanvragen, ingediend vóór 1 februari 2003, voorzover de aanvrager kan aantonen dat de werken of handelingen worden of zijn uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van de werken bestond en geheel of gedeeltelijk vergund was of werd geacht.*



*Het eerste lid is ook van toepassing wanneer de tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 ingediende aanvraag geweigerd is en een aangepaste aanvraag wordt ingediend om te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 145bis of 195bis.*  
...

Zonder zich uit te spreken of de beslissing effectief laattijdig betekend is (de verzoekende partij brengt geen enkel bewijs bij dat de weigeringsbeslissing van 15 februari 1999 pas op 23 juni 2006 aan haar werd betekend) oordeelt de Raad dat de kritiek van de verzoekende partij op de laattijdige betekening van de weigeringsbeslissing van 15 februari 1999 niet ter zake doet in deze procedure bij de Raad.

De Raad kan zich immers alleen uitspreken over de wettigheid van de bestreden beslissing zelf. De bestreden beslissing is het gevolg van een op 3 mei 2007 ingediende aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, die geen uitstaans heeft met een eerder, op 5 oktober 1998 ingediende en op 15 februari 1999 geweigerde, regularisatieaanvraag.

Gebreken met betrekking tot de betekening van een weigeringsbeslissing in een andere (vroegere) procedure kunnen niet worden ingeroepen in de huidige (latere) procedure tegen de bestreden beslissing.

De verwerende partij heeft overigens, voor zover de Raad bekend, nog niet beslist over het administratief beroep tegen voormelde weigeringsbeslissing en het is alleen in de procedure tegen de weigeringsbeslissing van 15 februari 1999 dat het probleem van de laattijdige betekening ervan kan worden aangekaart.

Het is dan ook niet aan de Raad om de gevolgen van de eventuele nalatigheid van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem met betrekking tot de weigering van 15 februari 1999 te beoordelen.

2.

De verzoekende partij stelt ook dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem gedurende de periode van 30 juli 2001 tot 1 februari 2003 een beslissing had moeten nemen om van het toenmalig geldend artikel 195 quinquies DRO gebruik te kunnen maken.

Voor de toepassing van artikel 195 quinquies, tweede lid DRO was echter vereist dat een vergunningsaanvraag ingediend werd voor 1 februari 2003 of dat een tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 ingediende aanvraag geweigerd werd, waarna een aangepaste aanvraag kon worden ingediend.

De aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is na 1 februari 2003 ingediend en kon dan ook niet worden ingediend op basis van artikel 195 quinquies DRO.

De verzoekende partij vergist zich door te stellen dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een beslissing had moeten nemen in de periode tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003.

De (eerdere) weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem dateert van 15 februari 1999 en de nieuwe aanvraag van de verzoekende partij dateert van 3 mei 2007.

De verzoekende partij kan tijdens de huidige procedure dan ook niet de mogelijkheid inroepen om gebruik te maken van de uitzonderingsbepaling van artikel 195 quinquies DRO en evenmin, omwille van een (niet bewezen) laattijdige betekening van de weigeringsbeslissing van 5 oktober 1998, stellen dat ze in de huidige procedure geen gebruik heeft kunnen maken van een regularisatiemogelijkheid op basis van artikel 195 quinquies DRO.

Bovendien geeft de verzoekende partij in haar administratief beroepsverzoekschrift van 22 augustus 2007 zelf expliciet toe dat *“er inderdaad van artikel 195 quinquies van het D.R.O. geen toepassing kan worden gemaakt, rekening houdend met de datum van het ontvangstbewijs”*.

Het eerste middel is dan ook ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

*Tweede middel: Schending van het artikel 4.4.20 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het principe van overmacht, de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het algemeen beginsel dat elke overheid oplegt haar beslissingen materieel te motiveren.*

*Er kan toepassing gemaakt worden van het artikel 4.4.20 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Zoals hiervoor reeds gesteld, werd de bouwvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de woning door het College van Burgemeester en Schepenen op 06/03/1998 verleend.*

*De regularisatieaanvraag van de verbouwing werd op 05/10/1998 ingediend. Op 15/02/1999 verleende het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente SINTMARTENS-LATEM een weigering.*

*Deze weigeringsbeslissing werd pas op 23/06/2006, zijnde acht jaar later, aan verzoekster betekend.*

*Rekening houdende met deze situatie van overmacht in hoofde van verzoekster dient gerekend vanaf begin 2006.*

*De hiernavolgende motivering in de bestreden beslissing is niet afdoende nu zij niet pertinent, draagkrachtig en voldoende duidelijk is.*

...”

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

*3.2.2. Zoals uit de bespreking van het eerste middel blijkt, is er hier geen sprake van overmacht. Het is niet duidelijk waarom gerekend zou moeten worden vanaf begin 2006.*

*Reeds enkele maanden na het afleveren van de vergunning tot verbouwen, bleek dat verzoekster deze vergunning niet zou uitvoeren, maar de woning daarentegen zou herbouwen. Niettemin werd pas na de werken de vereiste vergunning aangevraagd. Er kan bezwaarlijk gesuggereerd worden dat de periode tussen de eerste en de tweede aanvraag tot regularisatie, beschouwd moet worden als een periode waarin verzoekster over een geldige vergunning beschikte.*

*In het bestreden besluit werd terecht vastgesteld dat de geldigheidstermijn van de oorspronkelijke vergunning verstreken was en dat dus niet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO voldaan is.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij verduidelijkt niet waarom de bepalingen in verband met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening geschonden zijn, zodat het onderdeel van het tweede middel, dat steunt op de schending hiervan, niet ontvankelijk is.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt overigens, en de verzoekende partij betwist niet dat zij de vroeger bestaande woning heeft gesloopt en een nieuwe woning heeft gebouwd vóór de indiening van de aanvraag, die de verwerende partij met de bestreden beslissing weigert.

De aanvraag voor de regularisatie van een herbouw heeft dus geen betrekking op een “bestaande” constructie, zoals bedoeld in artikel 4.4.17, §1 VCRO en kan dus niet worden vergund op basis van artikel 4.4.17 VCRO.

3.

De verzoekende partij meent echter dat de aanvraag kon worden vergund op basis van artikel 4.4.20 VCRO en dat de verwerende partij dit artikel niet correct heeft toegepast.

Artikel 4.4.20, §1 VCRO legt twee voorwaarden op waaraan voldaan moet zijn om de basisrechten voor een recent afgebroken zonevreemde woning te kunnen toepassen:

- 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;
- de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

De discussie in deze zaak heeft betrekking op de toepassing van de tweede voorwaarde.

Op 6 maart 1998 wordt aan de verzoekende partij een vergunning verleend voor de verbouwing en de uitbreiding van een zonevreemde woning.

Dit is de “initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw”, zoals bepaald in artikel 4.4.20 VCRO.

De verzoekende partij betwist niet dat zij deze vergunning van 6 maart 1998 niet uitgevoerd heeft, want zij heeft de bestaande woning afgebroken, zoals ook blijkt uit een proces-verbaal van 16 juli 1998.

Uit het feitenrelaas blijkt dat er slechts één vergunning werd verleend, namelijk de vergunning van 6 maart 1998 tot verbouwing en uitbreiding van de woning.

Er kan alleen een stedenbouwkundige vergunning verleend worden op basis van artikel 4.4.20 VCRO wanneer de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is pas ingediend op 3 mei 2007, dit is niet binnen de geldigheidstermijn van de vergunning van 6 maart 1998.

5.

Dat de weigeringsbeslissing van 5 oktober 1998 met betrekking tot de eerste regularisatieaanvraag van de verzoekende partij pas op 23 juni 2006 betekend zou zijn, doet daar niets aan af.

Krachtens artikel 4.4.20 VCRO kan immers alleen rekening worden gehouden met een bestaande stedenbouwkundige vergunning.

De indiening, na het verlenen van de initiële vergunning op 6 maart 1998, van een aanvraag tot regularisatie op 5 oktober 1998, en de daaropvolgende weigeringsbeslissing van 15 februari 1999 kan niet gelijkgesteld worden met een bestaande stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of herbouw.

De eventueel (maar niet bewezen) zeer late betekening van de weigeringsbeslissing van 15 februari 1999 doet niet ter zake.

De verzoekende partij kan dan ook niet worden gevolgd wanneer zij stelt dat er moet “gerekend” worden vanaf 2006.

De verwerende partij kan in de bestreden beslissing volstaan met de vaststelling dat de aanvraag niet werd ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning om de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het tweede middel is dan ook 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 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS