

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0229 van 5 juni 2012
in de zaak 2009/0028/A/2/0015

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8000 Brugge, Werkhuisstraat 9
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip ROGGE
kantoor houdende te 9000 Gent, Johan Daisnestraat 30
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 28 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 24 september 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Torhout van 17 september 2008 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbouwen van een woning.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 april 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip ROGGE die verschijnt voor de tussenkomenende partijen en de heer ■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■■ en mevrouw ■■■■ vragen met een op 7 januari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 8 februari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 18 december 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Torhout een aanvraag in voor een wijziging van het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning namelijk *“het herbouwen i.p.v. verbouwen van een woning”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 1 juli 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Torhout aan de eerste tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning. Deze vergunning werd afgeleverd op grond van de afwijkingsbepalingen van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, mits naleving van de voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar.

Einde december 2005 stort, volgens verklaring van de tussenkomenende partijen, een groot gedeelte van de woning in.

Volgens hun eigen verklaringen krijgen de tussenkomenende partijen begin 2006 huwelijksproblemen en vallen de werkzaamheden stil.

Op 30 januari 2007 wordt door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur proces-verbaal opgesteld voor het niet naleven van de verleende stedenbouwkundige vergunning. De stillegging van de werken wordt bevolen en bekrachtigd op 1 februari 2007. In 2008 wordt het herstel van de plaats in de vorige staat gevorderd, met gunstig advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid, met name het volledig verwijderen van de restanten van de oude woning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan 'Diksmuide-Torhout', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 december 2007 tot en met 24 januari 2008, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 31 januari 2008 een ongunstig advies uit.

Op 11 juni 2008 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Torhout het volgende standpunt in:

“ ...

Overwegende dat het volume van de vroegere (inmiddels gesloopte) woning 233 m³ bedroeg en het volume bij herbouwen 466 m³, dat dit een volumevermeerdering betreft van 100%, dat het volume valt onder de decretaal vastgelegde volumebeperkingen;

Overwegende dat de vroegere (inmiddels gesloopte) woning gebouwd werd voor 1962, dat ze geacht werd vergund te zijn en dat de woning niet verkrot was;

...

Overwegende dat de bestaande woning, volgens verklaring van de aanvragers en architect in de toelichtende nota, bij aanvang van de bouwwerkzaamheden in december 2005 is komen in te storten buiten de wil van de aanvragers om, dat het thans om een heromschrijving van de oorspronkelijk aanvraag gaat, bij wijze van regularisatie (a posteriori verlenen van de stedenbouwkundige vergunning tot herbouwen die ook initieel had kunnen vergund worden in het kader van de op dat ogenblik van toepassing zijnde regelgeving);

Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg

...

BESLUIT :

Enig artikel – *Gunstig advies te verlenen ...*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 5 september 2008 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

De aanvraag omvat het herbouwen van een zonevreemde woning op de plaats waar vroeger een kleine arbeiderswoning stond. Momenteel en op het ogenblik van het indienen van deze aanvraag bestaat en bestond er op het betreffende perceel geen woning meer. De foto's van de woning die bij deze aanvraag gevoegd zijn, zijn foto's van de gesloopte woning.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de oprichting van een nieuwe woning op de plaats waar momenteel geen woning meer staat. Dit is wettelijk niet mogelijk. Bovendien is het perceel gelegen in een landschappelijk waardevol gebied en slechts bereikbaar via een erfdienstbaarheid van doorgang en daarenboven in een open en vrij homogeen gebied.

De oprichting van een nieuwe woning op deze plaats zou een onaanvaardbare aantasting betekenen van de draagkracht van de betreffende omgeving.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Torhout weigert op 17 september 2008 de gevraagde wijziging van het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van de woning aan de tussenkomende partijen, op grond van het ongunstig advies van de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 10 oktober 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In de nota van ongekende datum adviseert de dienst vergunningen van de verwerende partij om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Ingevolge artikel 133/11DRO, zoals ingevoegd door het aanpassingsdecreet van 27 maart 2009 (B.S., 15 mei 2009) en in werking getreden op 1 september 2009, kunnen recent afgebroken zonevreemde woningen alsnog worden getoetst aan de uitzonderingsbepalingen indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten herbouw;

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

Overeenkomstig artikel 133/23, zoals ingevoegd door het aanpassingsdecreet, vervalt een stedenbouwkundige vergunning van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

In casu heeft het schepencollege op 1 juli 2005 een stedenbouwkundige vergunning verleend tot het verbouwen van een zonevreemde woning en wenst aanvrager de vergunning nu om te zetten naar herbouw. De werken hebben in de loop van de maand december 2005 een aanvang genomen. Bij PV van 30 januari 2007 werd vastgesteld dat de woning werd afgebroken. Op basis van die gegevens moet redelijkerwijs worden

aangenomen dat op het ogenblik van het indienen van de aanvraag (ontvangstbewijs 18 december 2007) de initiële stedenbouwkundige vergunning nog niet was vervallen. Bijgevolg kan de aanvraag worden getoetst van de uitzonderingsbepalingen van artikel 133/4 en volgende.

...

Zoals reeds gesteld betreft het project een eenvoudige constructie welke met zijn 1 bouwlaag onder zadeldak voldoende duidelijk refereert naar de oorspronkelijke woning. Overigens moet worden gewezen dat zowel de gemeente als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het zelfde project reeds in 2005 als verenigbaar hebben geacht met de goede ruimtelijke ordening.

...”

Na de hoorzitting van 2 september 2009, beslist de verwerende partij op 24 september 2009 om het beroep in te willigen en de wijziging van de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

a. Juridische grondslag en beoordeling

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleende een ongunstig advies omwille van het feit dat er geen sprake meer is van een bestaande woning. Immers de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis DRO laten alleen herbouw toe van bestaande gebouwen.

Ingevolge artikel 4.4.20 Codex, in werking getreden op 1 september 2009, kunnen recent afgebroken zonevreemde woningen alsnog worden getoetst aan de uitzonderingsbepalingen indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten herbouw;

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

Overeenkomstig artikel 4.6.2 Codex vervalt een stedenbouwkundige vergunning van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

In casu heeft het schepencollege op 1 juli 2005 een stedenbouwkundige vergunning verleend tot het verbouwen van een zonevreemde woning en wenst aanvrager de vergunning nu om te zetten naar herbouw. De werken hebben in de loop van de maand december 2005 een aanvang genomen. Bij PV van 30 januari 2007 werd vastgesteld dat de woning werd afgebroken. Op basis van die gegevens moet redelijkerwijs worden aangenomen dat op het ogenblik van het indienen van de aanvraag (ontvangstbewijs 18 december 2007) de initiële stedenbouwkundige vergunning nog niet was vervallen. Bijgevolg kan de aanvraag worden getoetst van de uitzonderingsbepalingen van artikel 4.4.13 Codex en volgende.

...

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.4.1 Codex bepaalt dat de aanvraag eveneens moet worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Hierbij dient in het bijzonder te worden nagegaan of het architecturaal karakter behouden blijft. Uit de memorie van toelichting blijkt dat met "behoud van architecturaal karakter" wordt bedoeld dat voor de streek kenmerkende bouwtypologie behouden moet blijven, zonder vernieuwende of waardevolle architecturale creaties uit te sluiten. (M.v.T., Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 158).

Zoals reeds gesteld betreft het project een eenvoudige constructie welke met zijn 1 bouwlaag onder zadeldak voldoende duidelijk refereert naar de oorspronkelijke woning. Overigens moet worden gewezen dat zowel de gemeente als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het zelfde project reeds in 2005 als verenigbaar hebben geacht met de goede ruimtelijke ordening.

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het herbouw van een inmiddels gesloopte zonevrije woning; dat op grond van de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis DRO geen juridische basis bestond om voormelde aanvraag te kunnen vergunnen; dat evenwel ingevolge de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in werking getreden op 1 september 2009, dergelijke aanvragen mits voldaan aan bepaalde voorwaarden alsnog kunnen worden getoetst aan de decretale uitzonderingsbepalingen; dat aan deze voorwaarden, met name een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning tot verbouwen en de indiening van de aanvraag binnen de geldigheids termijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning is voldaan; dat de aanvraag eveneens beantwoordt aan de decretale vereisten inzake herbouw en uitbreiding van zonevrije woningen; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 28 september 2009.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 28 oktober 2009 is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikte op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, in de versie zoals het bestond ten tijde van het indienen van het inleidend verzoekschrift, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet enkel van rechtswege

belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad de vordering tot vernietiging in te leiden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.4.20, §1 VCRO omdat de verwerende partij ten onrechte van oordeel is dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 1 juli 2005 nog niet vervallen zou zijn. Zij stelt dat bouwen of verbouwen in strijd met de stedenbouwkundige vergunning gelijk staat aan bouwen of verbouwen zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning. De verzoekende partij meent dat de tussenkommende partijen niet met de werken zijn begonnen en dat er geen bewijs voorligt dat de bestaande woning door overmacht zou zijn ingestort. Bovendien ontslaat overmacht niet van de verplichting om een aangepaste vergunning te vragen. Volgens de verzoekende partij is de oorspronkelijke vergunning van 1 juli 2005 vervallen sinds 1 juli 2007. De aanvraag tot herbouw dateert van 18 december 2007, zijnde 5 maanden na het verstrijken van de geldigheidstermijn van de initiële vergunning.

De verwerende partij antwoordt hierop dat uit geen enkel stuk in het dossier blijkt dat op het ogenblik van het indienen van de nieuwe aanvraag de werken gedurende meer dan twee jaren waren onderbroken. Zij stelt verder:

“ ...

Verzoekende partij betwist dat er immer ooit uitvoering werd gegeven aan de initiële stedenbouwkundige vergunning uit 2005. Deze bewering staat in schril contrast met de mededeling van aanvragers aan de gemeente van de aanvang van de verbouwing op 25 oktober 2005. (stuk meegedeeld door gemeente n.a.v. huidig jurisdictioneel beroep – bijlage 18) Uit geen enkel stuk in het dossier, zelfs niet uit het proces-verbaal, blijkt dat op het ogenblik van de instorting van de woning de initiële vergunning niet zou zijn uitgevoerd.

Waar verzoekende partij aanvoert dat de bouwheer niet kan aantonen dat de initiële stedenbouwkundige vergunning op datum van indiening van nieuwe aanvraag nog niet vervallen was, moet ook worden gesteld dat geen enkel stuk uit het dossier aangeeft dat de initiële stedenbouwkundige vergunning wel degelijk vervallen was. Op basis van de beschikbare gegevens heeft de deputatie dan ook redelijkerwijs geoordeeld dat de initiële vergunning niet was vervallen.

...”

De tussenkommende partijen voegen hieraan toe dat zij met de werken een aanvang hebben genomen op 25 oktober 2005 en deze hebben voortgezet tot in de kerstvakantie van 2005. Zij lichten dit toe als volgt:

“ ...

Op 25 oktober 2005 werd door de tussenkommende partijen aan de diensten van de gemeente Torhout de melding overgemaakt dat met de verbouwingswerken een aanvang werd genomen (cfr bijlage 18 van het administratief dossier w.b. de stukken van de gemeente).

Er werd op 28 oktober 2005 met de B.V.B.A. [REDACTED] een overeenkomst veiligheidscoördinatie afgesloten, waarin werd voorzien dat verwezenlijking van de werken begon op 25 oktober 2005 (zie stuk 5 van tussenkomende partijen).

Op 14 december 2005 werd door een gespecialiseerd bureau een onderzoek gevoerd naar de aanwezig elektrische laagspanningsinstallatie, en deze werd conform bevonden (stuk 6 van tussenkomende partijen).

Op 20 december 2005 werden de bakstenen nodig voor de verbouwing geleverd (stuk 7 van tussenkomende partijen)...

Een gedeelte van de oude woning diende voor het realiseren van de vergunde verbouwing te worden gesloopt ...

Er wordt aangenomen dat een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een gebouw of voor het doorvoeren van verbouwingen op een plaats waar reeds een gebouw staat, automatisch impliceert dat het bestaande gebouw mag worden gesloopt of veranderd worden in zoverre het bestaande gebouw geheel of gedeeltelijk incompatibel is met het voorwerp van de nieuwe vergunning (R.v.St., 31 mei 2000, nr. 87.737, inzake Dujardin).

Zodoende waren tussenkomende partijen overeenkomstig het op 01/07/2005 vergunde gerechtigd om allerhande sloop-en ontmantelingswerkzaamheden door te voeren.

*Met deze werken is op 25 oktober 2005 een aanvang genomen geworden en de uitvoering van de vergunde werken heeft zich doorgezet tot in de Kerstvakantie van 2005.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.20, §1 VCRO stelt twee voorwaarden voorop waaraan cumulatief dient te worden voldaan:

- 1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of 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 verbouw.

Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Op 1 juli 2005 verleende het college van burgemeester en schepenen van de stad Torhout immers een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen voor het verbouwen van een woning op een terrein met kadastrale omschrijving [REDACTED].

De tweede voorwaarde van artikel 4.4.20, §1 VCRO vereist dat de nieuwe aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de stedenbouwkundige vergunning van 1 juli 2005. De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen op 18 december 2007 een aanvraag indienden voor de wijziging van de stedenbouwkundige vergunning van verbouw naar herbouw.

Overeenkomstig artikel 128 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen de twee jaar na afgifte van de vergunning. Zij vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

2.

Het komt aan de tussenkomende partijen als vergunninghouders toe om aan te tonen dat zij tijdig de nodige werken hebben verricht om het verval van de vergunning te vermijden.

De tussenkomende partijen voeren aan met de werken een aanvang te hebben genomen op 25 oktober 2005. Ter staving hiervan wordt verwezen naar het bewijs van melding van de aanvang van de werkzaamheden op 25 oktober 2005. Uit de stukken blijkt voorts dat zij op 28 oktober 2005 met de bvba [REDACTED] een overeenkomst hebben afgesloten omtrent de veiligheidscoördinatie van de werken. Daarna worden volgens de tussenkomende partijen afbraak- en ontmantelingswerken uitgevoerd conform de verleende stedenbouwkundige vergunning.

Verder wordt nog verwezen naar de controle van de aanwezige elektrische laagspanningsinstallatie op 14 december 2005 en de levering van de bakstenen voor de vergunde verbouwing op 20 december 2005. In de loop van de kerstvakantie van 2005 zou een groot gedeelte van de woning evenwel zijn ingestort, waarna de tussenkomende partijen het perceel hebben gesaneerd.

Hoewel de melding van de aanvang van de werkzaamheden aan de stad Torhout, de afsluiting van een overeenkomst omtrent de veiligheidscoördinatie, een onderzoek naar de laagspanningsinstallatie, evenals de levering van materiaal op zich niet het bewijs kunnen leveren van het uitvoeren van effectieve werkzaamheden, stelt de Raad onder meer aan de hand van de bijgevoegde foto's (stuk 8 van de tussenkomende partijen) vast dat de tussenkomende partijen wel degelijk tot minstens 20 december 2005 effectief werken conform de verleende vergunning hebben uitgevoerd.

Uit de bijgevoegde foto's blijkt wel degelijk dat zij het dak conform de vergunning hebben ontmanteld en dat het karkas van de woning, conform de vergunning, bij de levering van de bakstenen op 20 december 2005 nog aanwezig was. Hieruit kan worden afgeleid dat de tussenkomende partijen minstens tot 20 december 2005 werkzaamheden en handelingen hebben uitgevoerd die de intentie uitdrukte om de vergunde verbouwingswerken te verwezenlijken.

De stedenbouwkundige vergunning van 1 juli 2005 was dus overeenkomstig het toen geldende artikel 128 van het decreet van 18 mei 1999 nog niet vervallen op het moment dat de tussenkomende partijen een aanvraag indienden voor het herbouwen van de woning (18 december 2007).

De aanvraag tot herbouw voldoet dus eveneens aan de tweede voorwaarde van artikel 4.4.20, §1 VCRO, waardoor de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de herbouw van de woning kon verlenen conform artikel 4.4.20, §1 VCRO.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.4.11 VCRO, artikel 15.4.6.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. De verwerende partij zou ten onrechte geen aandacht hebben besteed aan de impact van de aanvraag op de schoonheidswaarde van de omgeving en zou de aanvraag nauwelijks aan de goede ruimtelijke ordening hebben getoetst. De verzoekende partij licht dit toe als volgt:

“ ...

Er wordt een summiere omschrijving gegeven van de aard van de werken ('eenvoudige constructie... met zijn 1 bouwlaag onder zadeldak') en aangegeven dat de GSA voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning dd. 01.07.2005 gunstig advies heeft verleend.

Op geen enkel ogenblik bespreekt de verwerende partij de onmiddellijke omgeving die nochtans gekenmerkt wordt door een hoofdzakelijk open karakter, wat blijkt uit de foto's gevoegd bij de aanvraag(stuk 7).

Het standpunt van de GSA bij de aanvraag voor het verbouwen van de toenmalige bestaande woning, is thans niet langer relevant nu het basisgegeven fundamenteel gewijzigd is, met name er staat op heden geen constructie meer en men zou er in strijd met de bestemmingsvoorschriften er een nieuw bouwwerk toelaten! Bij het verbouwen van een bestaande woning is de invalshoek voor de beoordeling van de goede plaatselijke ordening totaal verschillend.

Daarenboven dient verwerende partij een eigen motivering op te nemen in haar besluit of uitdrukkelijk zich aan te sluiten bij de motivering van derden. Verwerende partij doet noch het ene noch het andere wat een schending van de formele motiveringsplicht uitmaakt.

...”

De verwerende partij antwoordt hierop dat nergens in de parlementaire stukken, noch in het decreet uitdrukkelijk gestipuleerd wordt dat zonevreemde aanvragen ook dienen te voldoen aan het esthetisch criterium zoals neergelegd in het gewestplan en dat zij de aanvraag conform het decreet getoetst heeft aan het behoud van het architecturale karakter. De verwerende partij meent bovendien wel degelijk te kunnen verwijzen naar de vergunning van 1 juli 2005:

“ ...

Bovendien is het ingediende project identiek als het project dat in 2005 werd vergund, met dien verstande dat de aanvraag nu slaat op ‘herbouwen’ in plaats van ‘verbouwen’. Aangezien de ruimtelijke impact op de omgeving identiek is zowel bij ‘verbouwen’ als bij ‘herbouwen’, is de verwijzing dat zowel de gemeente als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar destijds ‘de verbouwing’ verenigbaar achtte met de goede ruimtelijke ordening dan ook niet vreemd.

Dat verzoekende partij dit argument afdoet als irrelevant is in dat opzicht heel onbegrijpelijk. Dit klemmt des te meer aangezien de initiële aanvraag ook in aanmerking zou zijn gekomen voor vergunning indien zij was aangevraagd als ‘herbouw’. De stelling dat thans geen woning meer aanwezig is en hierdoor het basisgegeven fundamenteel gewijzigd is, kan niet worden bijgetreden aangezien de decreetgever nu net door de invoering van artikel 4.4.20 uitdrukkelijk in een vergunningsmogelijkheid voorziet.

...”

De tussenkommende partijen voegen hier nog aan toe dat de verzoekende partij geheel verkeerdelijk toepassing maakt van de regelen die in agrarisch gebied voor agrarische of aanverwante constructies gelden en dat de verwerende partij de aanvraag met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening terecht heeft beoordeeld vanuit het standpunt dat het om de herbouw van een bestaande zonevreemde constructie gaat:

“ ...

Afdeling 2 van Titel IV ‘Basisrechten voor zonevreemde constructies’ voorziet nergens dat aanvragen in dit verband eveneens zouden moeten worden getoetst aan het criterium van de schoonheidswaarde als gelegen in artikel 15.4.6.1. VCRO. Enkel de regelgeving inzake herbouw van bestaande zonevreemde constructies is in voorliggende zaak van tel. Daarbij stelt artikel 4.4.13 §1 VCRO uitdrukkelijk dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats.

...

Daarnaast wordt de aanvraag ook vanuit inhoudelijk oogpunt op het vlak van de goede ruimtelijke ordening gemotiveerd:

- *Er wordt gesteld dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarde van ‘behoud van het architecturaal karakter’, doordat het project duidelijk refereert naar de oorspronkelijke woning;*
- *Het eerste project werd zowel door de gemeente als de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar reeds in 2005 verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening, en de aanvraag van het tweede project verschilt in niets van de eerste aanvraag.*

De Bestendige Deputatie kon, gezien het identieke voorwerp van beider dossiers, wel degelijk met recht en rede verwijzen naar de eerdere motivering van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gemeente op het vlak van aanvaardbaarheid van het project op het vlak van de goede ruimtelijke ordening, hetgeen minstens een aansluiten op de motivering van derden in zich houdt.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Onder de bespreking van het eerste middel werd reeds aangegeven dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20. VCRO. Er dient derhalve niet meer onderzocht te worden of de aanvraag betrekking heeft op een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructie. Dit onderzoek vond immers reeds plaats bij de beoordeling van de initiële verbouwvergunning van 1 juli 2005.

Bovendien dient voor de beoordeling van het 'bestaande bouwvolume' teruggegrepen te worden naar de toestand vóór de afbraak. Artikel 4.4.20. VCRO vermeldt dit uitdrukkelijk in fine: *“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”*.

De redenering van de verzoekende partij dat er geen herbouwvergunning kan toegestaan worden omdat er geen “bestaand” gebouw meer is, is dan ook pertinent onjuist. Eens de voorwaarden van artikel 4.4.20. VCRO voldaan zijn, vervalt juist de voorwaarde van het bestaan van een constructie, zoniet wordt gans het artikel 4.4.20. VCRO zinloos.

2.

Wel dient het vergunningverlenend bestuursorgaan conform artikel 4.4.11. VCRO de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, met inachtneming van de beginselen zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO en in het bijzonder na te gaan of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructie behouden blijft.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid beschikt, mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de deputatie. De Raad kan dus geen opportuniteitsbeoordeling maken, zoals de verzoekende partij beweert, noch kan hij het standpunt van de verwerende partij inhoudelijk beoordelen.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de bevoegde overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

3.

In de bestreden beslissing wordt als volgt nagegaan of het architecturaal karakter van de verbouwde woning behouden blijft:

“ ...

Huidige aanvraag is dan ook een herkwalificatie van de initiële aanvraag, zijnde een herbouwen i.p.v. een verbouwen van een zonevreemde woning. De nieuw opgerichte woning is quasi identiek met de oorspronkelijk verbouwde woning. Het betreft een eenvoudige constructie, bestaande uit 1 bouwlaag onder zadeldak. Aan de woning wordt op het gelijkvloers een uitbreiding voorzien afgewerkt met een plat dak. Het volume van de oorspronkelijke woning neemt toe van 233 m³ naar 466m³.

... ”

Zoals reeds gesteld betreft het project een eenvoudige constructie welke met zijn 1 bouwlaag onder zadeldak voldoende duidelijk refereert naar de oorspronkelijke woning.

... ”

Los van het antwoord op de vraag of met deze overweging het behoud van het architecturaal karakter van de oorspronkelijke woning op redelijke wijze werd beoordeeld, dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij op geen enkele wijze nagaat of de aanvraag ook voldoet aan de voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, wat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied onder meer inhoudt dat aan de eisen ter vrijwaring van de schoonheidswaarde van het landschap is voldaan.

Het feit dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20. VCRO en dat het college van burgemeester en schepenen, zowel als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar hetzelfde project reeds in 2005 reeds als verenigbaar hebben geacht met de goede ruimtelijke ordening, doet aan bovengestelde vaststelling geen afbreuk.

De Raad stelt immers vast dat in de stedenbouwkundige vergunning van 2005 de schoonheidswaarde van het landschap niet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd betrokken en dat inmiddels de VCRO in voege is getreden en de aandachtspunten en criteria voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening decretaal werden vastgesteld.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

De Raad gaat niet over tot onderzoek van het derde middel aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en deels gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2009, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbouwen van een woning op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 juni 2012, 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