

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0059
in de zaak met rolnummer 1314/0759/A/7/0734

| | |
|----------------------|--|
| Verzoekende partijen | 1. de heer Raymond DE WAEGENEER 2. mevrouw Anja VAN LANGENHOVE vertegenwoordigd door advocaat Daniël VAN RANSBEEK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9320 Aalst, Heuvel 28 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 20 augustus 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 24 maart 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande woning met bijgebouwen en herbouwen van een eengezinswoning op de percelen gelegen te 9310 Moorsel (Aalst), Lievevrouwstraat 46, met als kadastrale omschrijving 8^{ste} afdeling, sectie B, nrs. 0298G en 0298H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 augustus 2016.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

Op 30 september 2013 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met stallingen.

2.

Volgens de aanvragers worden de afbraakwerken aangevat op 31 januari 2014 en voortgezet op 3 februari 2014.

Nog volgens de aanvragers, stelt een inspecteur van het Agentschap Inspectie RWO op 3 februari 2014 vast dat de werken niet worden uitgevoerd volgens de stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2013. De werken worden stilgelegd.

3.

De aanvragers dienen op 30 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen en het heroprichten van een eengezinswoning” op de percelen gelegen te 9310 Moorsel (Aalst), Lievevrouwstraat 46.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 februari 2014 tot en met 7 maart 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 13 februari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college beslist:

“ ...

Bespreking bezwaarschrift :

1. *Deze opmerking is niet van stedenbouwkundige aard en heeft geen invloed op de beoordeling van de thans voorliggende aanvraag.*

2. *Volgens art 4.4.10 §1. Zijn de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Het voldoen aan de voorwaarden van §1 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 constructie dateert van vóór april 1962 en wordt bijgevolg vergund geacht (art 4.2.14 VCRO).*

- *Aan de hand van de vergunning van 30-09-2013 werd geoordeeld dat het geheel aan gebouwen hoofdzakelijk vergund was en niet verkrot.*

De betrokken vergunning werd echter niet uitgevoerd. De aanvrager claimt de bouwtechnische beperkingen van het bestaande gebouw, waardoor hij zal overgaan tot herbouw.

Voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot herbouw afgeleverd op 30-09-2013, en de aanvrager wenst nu het plan aan te passen of

om te zetten naar herbouw. (conform art 4.4.20 VCRO) De aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw aangezien de werken werden gestart in 2013.

3. De opmerkingen omtrent erfdienstbaarheid is evenwel een burgerrechtelijke aangelegenheid, en niet van stedenbouwkundige aard. In geval van betwisting is enkel een rechter bevoegd. Bovendien heeft een vergunning een zakelijk karakter, en wordt zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (art 4.2.22 VCRO).

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het heroprichten van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen. De woning situeert zich in agrarisch gebied, niet gekoppeld aan een agrarisch bedrijf.

De aanvraag heeft aldus betrekking op een zonevrije constructie, die valt onder toepassing van art 4.4.10 § 1, art 4.4.11, art 4.4.13 en art 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omtrent het herbouwen van bestaande zonevrije woningen en recent afgebroken zonevrije woningen of andere constructies.

Op 30-09-2013 werd reeds een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met stallingen. De aanvrager wenst nu over te gaan tot volledige herbouw van de woning, conform art 4.4.13 (VCRO).

Volgens de kadastrale gegevens werd de woning opgericht vóór 22 april 1962. De woning wordt bijgevolg geacht vergund te zijn (art 4.2.14 VCRO).

Aan de hand van de vergunning van 30-09-2013 werd geoordeeld dat het geheel aan gebouwen hoofdzakelijk vergund was en niet verkrot.

De bestaande bebouwing werd reeds gesloopt. Aan de vorige vergunning zullen geen wijzigingen aangebracht worden. Het gaat enkel om herbouwen ipv verbouwen van de woning, gelet op de bouwfysische beperkingen van de woning.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.4.20 VCRO betreffende recent afgebroken zonevrije woningen of andere constructies. Vooraangaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw afgeleverd, namelijk op 30-09-2013, en de aanvrager wenst nu het plan aan te passen of om te zetten naar herbouw. De aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouw aangezien de werken werden gestart in 2013. Het aantal wooneenheden wordt niet gewijzigd, de woning is bedoeld als ééngezinwoning. Het bouwvolume, na het herbouwen van de woning, bedraagt 961,34 m³ en wordt aldus beperkt binnen het maximaal toegelaten volume van 1000 m³.

Het advies van het departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwontwikkeling Oost-Vlaanderen van 13-02-2014 is voorwaardelijk gunstig. Er is geen bezwaar tegen de voorgestelde werken in zoverre ze kunnen worden gerealiseerd binnen de normen van zonevrije woningen- en gebouwen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 06-02-2014 tot en met 07-03-2014, werd één bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is deels ongegrond en deels niet van stedenbouwkundige aard.

De werken integreren zich in de landelijke omgeving en doen geen afbreuk aan het stedenbouwkundig aspect en het landelijk karakter van de omgeving.

De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt niet overschreden en de landbouwbelangen blijven maximaal gevrijwaard.

Algemene conclusie

De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

Voorwaarden

- *De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) dient stipt nageleefd te worden.*
- *Het advies van het departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwontwikkeling Oost-Vlaanderen van 13-02-2014 dient stipt nageleefd te worden.*
- ...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 juni 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. Hij adviseert identiek aan de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 1 juli 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 juli 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

Voorliggende aanvraag beoogt het heroprichten van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen en afzonderlijk duivenhok.

De woning in aanvraag situeert zich in een agrarisch gebied en is niet gekoppeld aan een (para-)agrarisch bedrijf. De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet evenwel in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevreemde gebouwen.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een zonevreemde constructie, die valt onder toepassing van art 4.4.10 § 1, art 4.4.11, art 4.4.13 en art 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omtrent het herbouwen van bestaande zonevreemde woningen en recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies.

Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:

“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.

§2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg. ...”

“Art. 4.4.11. Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. ”

“Art. 4.4.13. §1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw

in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw. "

"Art. 4.4.20. §1. 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."

Op 30 september 2013 werd al een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning met stallingen. De aanvrager wenst nu over te gaan tot volledige herbouw van de woning, conform art 4.4.13 van de Vlaamse codex.

Volgens de kadastrale gegevens werd de woning opgericht vóór 22 april 1962. De woning wordt bijgevolg geacht vergund te zijn

Aan de hand van de vergunning van 30 september 2013 werd geoordeeld dat het geheel aan gebouwen hoofdzakelijk vergund was en niet verkrot.

De bestaande bebouwing werd tijdens de uitvoering van de op 30 september 2013 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning al gesloopt.

Aan de vorige vergunning zullen geen wijzigingen aangebracht worden. Het gaat enkel om herbouwen in plaats van het verbouwen van de woning, gelet op de bouwfysische beperkingen van de woning, welke aan het licht kwamen tijdens de uitvoering van de werken, waardoor geopteerd werd tot een sloop met herbouw in plaats van het verbouwen. De aanvraag voldoet duidelijk aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.4.20 van de Vlaamse Codex, betreffende recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies, gelet dat de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouw. De werken werden gestart in 2013 en de op 30 september 2013 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning heeft nog steeds haar rechtskracht.

De herbouwde woning wordt ingeplant met een overlapping van meer dan 75% van de inplanting van de oude woning.

Het aantal woongelegenheden wordt niet gewijzigd, de woning op het perceel was en is nog steeds bedoeld als eengezinswoning.

Het volume van de woning en bijgebouwen voor de werken bedroeg 854,90m³. Het bouwvolume, na het herbouwen van de woning, bedraagt 961,34m³ en wordt aldus beperkt binnen het maximaal toegelaten volume van 1000m³.

Voorliggende aanvraag voldoet aan de toepassingsvoorwaarden inzake zonevreemdheid als hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het heroprichten van een eengezinswoning na het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen en afzonderlijk duivenhok.

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning eveneens beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de directe omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld en in voorkomend geval de bestaande toestand van de te herbouwen woning.

De herbouwde woning heeft eenzelfde bouwtypologie van één bouwlaag (voor het grootste deel) afgewerkt met een hellend dak, conform de woningen in de omgeving, zodat ze de goede plaatselijke aanleg binnen deze omgeving niet in het gedrang brengt.

Het materiaalgebruik is traditioneel en omvat voor de gevels een handvorm gevelsteen, met deels bekleding van de gevels in hout, natuurlijk te vergrijzen, evenals een plint in arduin. De dakbedekking wordt uitgevoerd in keramische dakpannen. Buitenschrijnwerken in aluminium en hout. Het materiaalgebruik kadert in de omgeving.

De werken integreren zich in de landelijke omgeving en doen geen afbreuk aan het stedenbouwkundig aspect en het landelijk karakter van de omgeving.

Ook het advies van het departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwontwikkeling Oost-Vlaanderen van 13 februari 2014 is voorwaardelijk gunstig: er is geen bezwaar tegen de voorgestelde werken in zoverre ze kunnen worden gerealiseerd binnen de normen van zonevreemde woningen en gebouwen.

Appellant stelt in zijn beroepschrift, dat de identiteit van de aanvrager niet correct werd opgenomen in de bouwaanvraag. De bouwheer noemt namelijk niet 'Inne' maar wel 'Ingrid'. De verkorting van de voornaam van de echtgenote van aanvrager, is niet van stedenbouwkundige aard en heeft geen invloed op de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

Appellant verwijst eveneens naar het niet voldoen aan de basisvoorwaarden van de VCRO. Dit werd al behandeld onder voorgaande rubriek met betrekking tot de juridische aspecten.

Het goed bevindt zich volgens appellant eveneens in derde bouwlijn op het einde van een erfdienstbaarheidsweg waarlangs zich nog twee andere woningen bevinden. Dit creëert volgens appellant hinder in hoofde van de aanpalenden. Het herbouwen van een woning in derde bouwlijn is volgens appellant in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

De bemerking met betrekking tot de erfdienstbaarheid is evenwel een burgerrechtelijke aangelegenheid en niet van stedenbouwkundige aard.

In geval van betwisting is enkel een rechter bevoegd. Het recht van doorgang is inmiddels al behandeld door de Vrederechter, welk in zijn vonnis van 29 januari 2014 heeft geoordeeld dat de erfdienstbaarheid over een breedte van 3.60m dient gerespecteerd te worden, en het opleggen van een dwangsom per dag, wanneer appellant deze niet respecteert.

De erfdienstbaarheid wordt door het herbouwen van een bestaande woning, met eenzelfde functie, niet verzaamd.

Er bestond namelijk al een eengezinswoning, waarvoor de erfdienst verworven was, deze wordt thans in functie van de herbouwde woning niet gewijzigd.

Bovendien heeft een vergunning een zakelijk karakter, en wordt zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (art 4.2.22 VCRO).

Het bezwaarschrift is bijgevolg deels ongegrond en deels niet van stedenbouwkundige aard.

De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt niet overschreden en de landbouwbelangen van de omgeving blijven maximaal gevrijwaard.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg van de omgeving niet in het gedrang, zodat voorliggende aanvraag vatbaar is voor vergunning.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derden-beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeleverd volgens het ingediende plan en onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

3. Besluit

Artikel 1: Het derdenberoep ingesteld door de heer Van Ransbeeck, advocaat, namens de heer en mevrouw De Waegeneer – Van Langenhove, wordt verworpen.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich op de schending van “de wettelijke bepalingen inzake zonevreemde constructies”. Uit hun betoog blijkt dat zij zich beroepen op een schending van artikel 4.4.10, §1, eerste lid en 4.4.20 VCRO.

Zij menen dat niet voldaan is aan de basisvoorwaarde in toepassing van artikel 4.4.10, §1, eerste lid VCRO, met name dat het moet gaan om een niet verkrotte constructie.

Op 30 september 2013 werd reeds een vergunning verleend voor het verbouwen van de woning op het perceel. Volgens deze vergunning zou het hoofdgebouw behouden blijven. De stallingen, de keuken, de veranda en de berging worden gesloopt en vervangen door twee nieuwe volumes. In de tweede aanvraag en verleende vergunning gaat het om het herbouwen van de woning. Om de herbouw te motiveren wordt in de aanvraag uitdrukkelijk gewezen op de bouwfysische toestand van de muren. Volgens de eigen bewoordingen van de aanvragers is ook het hoofdgebouw – zijnde het bouwvolume dat in de eerdere aanvraag behouden bleef – bouwfysisch in dergelijke slechte staat dat de afbraak ervan zich opdringt.

De aanvragers hebben zelf de slechte bouwfysische toestand van de constructie erkend en hebben elke andere beoordeling onmogelijk gemaakt door over te gaan tot afbraak zonder voorafgaand over de vereiste stedenbouwkundige vergunning te beschikken. Om deze redenen kon de initieel verleende vergunning volgens de verzoekende partijen onmogelijk bevestigd worden door het bestreden besluit.

De verwerende partij gaat er volgens de verzoekende partijen bovendien aan voorbij dat een aanvraag die gesteund is op artikel 4.4.20 §1 VCRO voor het voldoen aan de daarin vermelde voorwaarden wordt beoordeeld op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging. Door over te gaan tot volledige afbraak van de woning zonder daartoe over de vereiste vergunning te beschikken, hebben de aanvragers minstens deze beoordelingsmogelijkheid aan de vergunningverlenende overheid ontnomen. Aan de vooravond van de afbraak werd de constructie niet beoordeeld én dit is – ingevolge het eigengereid optreden van de aanvragers zelf – ook nooit meer mogelijk. De aanvragers hebben zelf de toepassing en de toetsing van de wettelijke voorwaarden onmogelijk gemaakt.

De verzoekende partijen roepen ook de schending in van artikel 4.4.20 VCRO, met name de voorwaarde dat voorafgaand aan de afbraak een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of herbouw werd afgeleverd, en de aanvrager het plan nu wenst aan te passen of om te zetten naar herbouw. Er werd op 30 september 2013 wel een vergunning afgeleverd doch deze voorzag, naast de verbouwing van de bestaande woning, enkel de afbraak van de bijgebouwen. De aanvragers gaven in de aanvraag aan hun plan te willen omzetten naar herbouw. De aanvragers hebben evenwel effectief het plan reeds omgezet en dit zonder de vereiste vergunning nu reeds de gehele woning werd afgebroken. Het gaat dus niet meer om een '*willen*' omzetten doch om een omzetting die in feite reeds werd doorgevoerd.

Bovendien hebben de aanvragers hierdoor aan de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid ontnomen om voorafgaand aan de afbraak van het hoofdgebouw de voorwaarden van art. 4.4.10 §1 VCRO te onderzoeken. Art. 4.4.20 VCRO heeft betrekking op constructies die inderdaad reeds zijn afgebroken vóór de betrokken vergunningsafbraak doch het kan logischerwijze enkel gaan om deze die afgebroken zijn conform de reeds afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat de uiteenzetting van de aanvragers omtrent de bouwfysische toestand van de muren nergens een toegeving bevat omtrent het verkrot karakter van de constructie.

De aanvragers wijzen op de bouwfysische toestand van een aantal muren als één van de redenen om over te gaan tot herbouw, maar dergelijke toestand is niet hetzelfde als een verkrotte toestand.

Op het moment van de eerdere vergunning van 30 september 2013 werd geoordeeld dat het geheel aan gebouwen hoofdzakelijk vergund was en niet verkrot. Op 24 maart 2014 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de huidige aanvraag door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst en waren de gebouwen al gesloopt. Tussen de datum van de beoordeling van het niet verkrot karakter (in het kader van de vergunning van 30 september 2013) en de datum van de verlening van de stedenbouwkundige vergunning van 24 maart 2014 zijn slechts 6 maanden verlopen, zodat tussen datum van de vergunning van 30 september 2013 en de datum van sloping maximaal 6 maanden zijn verlopen. Er kan bezwaarlijk worden gesteld dat in deze korte periode van 6 maanden en aan de vooravond van de afbraak de gebouwen alsnog verkrot zijn. Ook de foto's gevoegd bij de huidige aanvraag tonen geen ingestort of instabiel gebouw.

Artikel 4.4.20 VCRO bepaalt volgens de verwerende partij nergens dat dit artikel enkel geldt voor constructies die vergund zijn afgebroken. Uit de bewoordingen van artikel 4.4.20 VCRO blijkt enkel dat men over een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw voorafgaand aan de afbraak moet beschikken om van de in dit artikel voorziene mogelijkheid gebruik te kunnen maken. Bij een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw zal nooit de volledige afbraak van de constructie vergund zijn, aangezien bij een verbouwing conform artikel 4.1.1, 12° VCRO enkel

aanpassingswerken mogen doorgevoerd worden binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Bij een overschrijding van dit percentage is dit niet langer een verbouwing, maar een herbouw. Artikel 4.4.20 VCRO maakt echter geen onderscheid tussen verbouwing en herbouwing op het vlak van afbraak. Bij een verbouwing hoeft de afbraak niet beperkt te zijn tot een gedeeltelijke afbraak om voor de toepassing van dit artikel in aanmerking te komen, zodat logischerwijze de afbraak niet conform de reeds afgeleverde stedenbouwkundige vergunning hoeft te zijn verlopen en zelfs zonder vergunning mag zijn gebeurd.

3.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota nog toe dat zij niet moeten bewijzen dat de constructie verkrot is. Het komt aan de aanvragers (en aan de verwerende partij) toe om aan te duiden dat het om een niet verkrotte constructie gaat. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met hetgeen de aanvragers zelf hebben geargumenteed. Zij motiveren hun vraag tot herbouw precies op de slechte bouwfysisch toestand van de muren (en niet een 'aantal' muren: de verwerende partij verdraait andermaal de eigen woorden van de aanvragers). Ook hebben de aanvragers zelf gewezen op de vochtproblematiek waardoor extra fundering noodzakelijk was gebleken.

Met de vergunning van 30 september 2013 werd het al dan niet verkrot karakter van het hoofdgebouw niet specifiek beoordeeld. Het uitgangspunt van deze vergunningsbeslissing was immers precies dat het hoofdgebouw zou behouden blijven hetgeen natuurlijk impliceerde dat het niet verkrot zou zijn geweest. Dit uitgangspunt gold evenwel niet voor de nieuwe aanvraag waarbij het hoofdgebouw precies zou worden afgebroken. De aanvragers hebben deze wijziging zelf gemotiveerd door te wijzen op de bouwfysische toestand van de muren en op de noodzaak voor extra fundering.

De verwijzing naar het tijdsverloop tussen de eerdere vergunning en de datum van de bestreden vergunning en naar de foto's is volgens de verzoekende partijen dan ook irrelevant. Met de eerdere vergunning werd immers niet geraakt aan het hoofdgebouw zodat het al dan niet verkrot karakter toen niet in vraag werd gesteld. Met andere woorden, het hoofdgebouw kon op het ogenblik van de eerdere vergunning al verkrot zijn geweest, zij het dat de aanvragers de zaken niet zo hadden voorgesteld.

Nog voor er door het bestuursorgaan een beslissing was genomen met betrekking tot de aanvraag van 30 december 2013, werd de woning volledig afgebroken zonder daartoe over de vereiste vergunning te beschikken, ondanks dat het voldoen aan de voorwaarde van het niet verkrot zijn van de constructie wordt beoordeeld op de vooravond van de afbraak. Door over te gaan tot volledige afbraak van de woning zonder daartoe over de vereiste vergunning te beschikken, hebben de aanvragers minstens deze beoordelingsmogelijkheid aan de vergunningverlenende overheid ontnomen.

Door over te gaan tot afbraak van het hoofdgebouw zonder de noodzakelijke vergunning, voldeden de aanvragers niet aan de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO. De aanvragers hebben hun idee tot omzetten naar herbouw uitgevoerd zonder de beslissing van de vergunningverlenende overheid af te wachten. Daardoor hebben zij haar de mogelijkheid ontnomen om voorafgaand aan de afbraak van het hoofdgebouw de voorwaarden van artikel 4.4.10 §1 VCRO te onderzoeken.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betwisten de regularisatie van een wederrechtelijk uitgevoerde afbraak van een bestaande woning uitgevoerd in strijd met een vorige vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op 30 september 2013 waarbij de aanvragers toelating hebben bekomen tot de verbouwing en uitbreiding van een eengezinswoning met stallingen.

De verzoekende partijen achten allereerst artikel 4.4.10 VCRO geschonden en stellen dat het *in casu* niet gaat om een vergunningsaanvraag die betrekking heeft op niet verkrotte zonevreemde constructies.

Zij verwijst hierbij naar de toelichtende nota van de aanvragers bij onderhavige aanvraag:

“

*Er werd reeds op 30/9/2013 een vergunning bekomen voor de verbouwing van de bestaande woning met afbraak van bijgebouwen (ref n° 41002/42829/B2013/361)
Gezien de bouwfysische toestand van een aantal muren enerzijds en de gunstmaatregel om de woning te herbouwen volgens artikel 4.4.13 §2 Vlaamse Codex RO aan 6% BTW, werd beslist om de aanvraag opnieuw in te dienen voor het herbouwen van de woning.*

...”

Volgens de verzoekende partijen hebben de aanvragers hierdoor toegegeven dat de oorspronkelijke constructie verkrot was. Door de afbraak van het pand in strijd met de eerdere stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2013, kon de verwerende partij bovendien niet meer nagaan of het al dan niet gaat om een niet verkrotte constructie op de vooravond van de afbraak.

2.

De Raad stelt vast dat er geen discussie is over het feit dat de te herbouwen woning gelegen is in agrarisch gebied en bijgevolg als zonevreemd moet beschouwd worden.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan dient dan ook toepassing te maken van de basisrechten voor de zonevreemde constructies zoals deze zijn opgenomen in de artikelen 4.4.10 VCRO tot en met artikel 4.4.22 VCRO en meer in het bijzonder deze voor de zonevreemde woningen.

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.

Artikel 4.4.13 VCRO heeft betrekking op “*bestaande*” zonevreemde constructies. Uit de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.13 VCRO volgt dat een bestaande zonevreemde constructie slechts op dezelfde plaats kan herbouwd worden, indien deze bestaande constructie hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, waarbij er sprake is van een

herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt en voor zover het gevraagde de toets doorstaat van artikel 4.4.11 VCRO.

Artikel 4.4.20, §1 VCRO heeft anderzijds betrekking op geheel of gedeeltelijk afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies. Deze bepaling werd in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, als volgt toegelicht:

“De nieuwe onderafdeling 3 (nieuw artikel 133/11 DRO) omvat een specifieke uitzondering op de voorwaarde dat zonevreemde constructies moeten “bestaan” op het ogenblik van de vergunningsaanvraag vooraleer zij kunnen worden verbouwd, herbouwd, of uitgebreid.”

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

Uit het voorgaande volgt dat een vergunningverlenende bestuursorgaan bij een vergunningsaanvraag tot herbouwen van een zonevreemde constructie op dezelfde plaats, dient te beoordelen of een vergunningsaanvraag betrekking heeft hetzij op een op het ogenblik van deze vergunningsaanvraag bestaande zonevreemde constructie, hetzij op een afgebroken constructie.

In het eerste geval kan de vergunning verleend worden indien voldaan is aan de voorwaarden van artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.13 VCRO. In het tweede geval kan een vergunning verleend worden als voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.20, § 1 VCRO.

Dit onderscheid is *in casu* relevant, gelet op de strekking van artikel 4.4.10, §1 VCRO:

*“ ...
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.
...”*

Indien de verwerende partij van oordeel is dat het gaat om een op het ogenblik van de vergunningsaanvraag bestaande zonevreemde constructie, dient onder meer het niet verkrot karakter beoordeeld te worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. In voorliggend dossier is dit het tijdstip van de vergunningsaanvraag die heeft geleid tot de stedenbouwkundige vergunning van 30 september 2013.

Indien de verwerende partij meent dat het een afgebroken constructie betreft, dient het niet verkrot karakter van de constructies beoordeeld te worden op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

4.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij het volgende:

*“ ...
Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een zonevreemde constructie, die valt onder toepassing van art 4.4.10 § 1, art 4.4.11, art 4.4.13 en art 4.4.20 van de Vlaamse Codex*

Ruimtelijke Ordening omtrent het herbouwen van bestaande zonevreemde woningen en recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies.

(...)

De aanvraag voldoet duidelijk aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.4.20 van de Vlaamse Codex, betreffende recent afgebroken zonevreemde woningen of andere constructies, gelet dat de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouw. De werken werden gestart in 2013 en de op 30 september 2013 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning heeft nog steeds haar rechtskracht.

...

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij artikel 4.4.20 VCRO van toepassing acht en de voorliggende aanvraag bijgevolg een afgebroken constructie betreft.

Anderzijds stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat “aan de hand van de vergunning van 30 september 2013 werd geoordeeld dat het geheel aan gebouwen hoofdzakelijk vergund was en niet verkrot”. Hierbij wordt dan weer verwezen naar de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, waardoor de verwerende partij de voorwaarden toepast voor een bestaande zonevreemde constructie.

De bestreden beslissing bevat intern tegenstrijdige motieven. Dit geldt des te meer aangezien de verzoekende partijen uitdrukkelijk uitgaan van het verkrot karakter van de constructies in hun bezwaar en administratief beroepsschrift (wat overigens herhaald wordt in de onderhavige vordering tot vernietiging bij de Raad) zodat de verwerende partij de verenigbaarheid met de vergunningsvoorwaarden met betrekking tot de zonevreemde basisrechten des te zorgvuldiger moest onderzoeken en motiveren.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en het al dan niet verkrot zijn van de woning, niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband, en onder voorbehoud van het wettigheidstoezicht, over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad kan daarbij enkel rekening houden met de motieven opgenomen in de bestreden beslissing.

De verwerende partij beperkt zich ertoe te stellen dat de voorwaarden van artikel 4.4.20 VCRO vervuld zijn “gelet dat de aanvraag ingediend wordt binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouw”, zonder evenwel vast te stellen dat de voorwaarden hiertoe, en meer bepaald het niet-verkrot karakter op de vooravond van de afbraak afdoende is aangetoond.

De beoordeling van het al dan niet verkrot zijn van de woning door de verwerende partij is tegenstrijdig, minstens niet afdoende gemotiveerd, in de mate dat niet duidelijk uit de motieven blijkt op welk tijdstip de verwerende partij zich plaatst om het niet verkrot karakter van het inmiddels afgebroken gebouw te beoordelen. Enerzijds acht de verwerende partij artikel 4.4.20 VCRO van toepassing waarbij de voorliggende aanvraag dus een afgebroken constructie betreft en het voldoen aan de voorwaarden moet beoordeeld worden op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging. Anderzijds gaat de verwerende partij uit van een bestaande zonevreemde constructie, waarbij zij voor het voldoen aan de voorwaarden verwijst naar het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. De overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht, omdat die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 juli 2014, waarbij aan de aanvragers de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaande woning met bijgebouwen en het herbouwen van een eengezinswoning op de percelen gelegen te 9310 Moorsel (Aalst), Lievevrouwstraat 46 en met als kadastrale omschrijving 8^{ste} afdeling, sectie B, nrs. 0298G en 0298H.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 september 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH