

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 1324

van **STEVEN COENEGRACHTS**

datum: 31 augustus 2021

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) - Status van vergunning na een brand

Binnen de VCRO wordt onder onderafdeling 4 inzake herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak in artikel 4.4.21 het volgende bepaalt:

“Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° de woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rehtens toegelaten bewijsmiddelen;

2° de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging; [...]”.

Buiten deze gevallen, waar dus de constructie niet meer bestaat wegens vernieling (door brand bijvoorbeeld) of recente afbraak, geldt eveneens de vereiste dat de constructie moet bestaan op het moment van de aanvraag. Indien een constructie niet als een bestaande constructie kan beschouwd worden, kan het niet als vergund geacht worden en bijgevolg niet opgenomen worden in het vergunningenregister.

Op welk moment het ‘bestaande’ karakter van een constructie wordt beoordeeld, geeft artikel 4.4.10, waar het toepassingsgebied van de basisrechten voor zonevreemde constructies wordt uiteengezet, een duidelijk antwoord:

“Artikel 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.”

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Betreft de definitie van een bestaande constructie beperkte de memorie van toelichting zich destijds tot deze beschouwing:

"349. Voorliggend ontwerpartikel brengt ook een andere noodzakelijke verduidelijking aan, in die zin dat wordt gesteld dat de vermoedens slechts kunnen worden ingeroepen ten bate van 'bestaande' constructies. Verdwenen constructies worden niet door de vermoedens gedekt en kunnen aldus niet op basis van deze vermoedens worden heropgericht." (Stuk 2011 (2008-2009) – nr. 1)

1. Is het kwalificeren van een 'bestaande constructie' een zaak voor de gemeente en dus een feitenkwestie? In ieder geval is er geen decretale definitie.
2. Is de betekenis van 'bestaande constructie' voor de regeling van de opname in het vergunningenregister (artikel 4.2.1.4, §2 VCRO en artikel 5.1.3, §1 VCRO) dezelfde als in de omschrijving van de zonevrije basisrechten voor 'bestaande zonevrije woningen'?
3. Is het onder artikel 4.4.10 geen tekstueel argument om te stellen dat een beschadigde woning (door brand of hevige weersomstandigheden) niet mag beoordeeld worden op haar 'bestaande' karakter na de brand of hevige weersomstandigheden, maar op de vooravond van het voorval?
4. Als een woning volgens het Vlaams Planbureau niet meer 'bestaat' omdat ze beschadigd is en er tegelijkertijd niet voldaan is aan de strikte voorwaarden voor herstel van een beschadigde woning, dan staat de eigenaar letterlijk in de kou. Dat heeft uiteraard te maken met de manier waarop men naar 'basisrechten' kijkt.

Dienen deze beperkend geïnterpreteerd en toegepast te worden omdat ze onder Hoofdstuk V 'Afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften' staan? Of mogen ze niet beperkend geïnterpreteerd worden omdat het precies om 'basisrechten' gaat?

5. Heeft de minister weet van dergelijke situaties in de praktijk? Zo ja, over hoeveel gevallen gaat het?

ANTWOORD

op vraag nr.1324 van 31 augustus 2021

van **STEVEN COENEGRACHTS**

1. Het bepalen van de toestand van een zonevreemde constructie betreft een feitenkwestie waarover de vergunningverlenende overheid zich moet uitspreken op basis van de beschikbare gegevens van het concrete dossier. (RvVb 9 april 2019, nr. RvVb/A/1819/0832)
2. De regeling in verband met decretale vermoedens van vergunning en de opname in het vergunningenregister (artikel 4.2.14 VCRO en artikel 5.1.3 VCRO) hebben een andere finaliteit dan de zonevreemde basisrechten. Begrippen uit de ene regeling kunnen dus niet zonder meer worden toegepast op een andere regeling.
3. Artikel 4.4.21 VCRO behoort tot afdeling 2 van hoofdstuk 4 (afwijkmogelijkheden op stedenbouwkundige voorschriften) van titel IV van de VCRO. Uit de wijze van indeling van deze afdeling 2 blijkt dat de decreetgever het onderscheid heeft willen maken tussen constructies die op het ogenblik van de aanvraag nog bestaan en deze die niet meer bestaan. Voormelde afdeling 2 van dat hoofdstuk bevat enerzijds een regeling voor bestaande zonevreemde constructies (onderafdeling 2, met een sectie 1 voor de woningen en een sectie 2 voor de constructies, niet zijnde woningbouw) en een regeling voor constructies die recent zijn afgebroken en waar de voorwaarde voor het 'bestaan' bij de indiening van de aanvraag niet geldt (onderafdeling 3). Daarnaast bevat afdeling 2 nog een onderafdeling 4 over herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak. Artikel 4.4.21 VCRO behoort tot de onderafdeling 4. Typisch voor deze onderafdeling is dat herstelwerken kunnen gevraagd worden voor iets dat reeds vernietigd is en dus geheel of gedeeltelijk niet meer bestaat (hetzij een woning, hetzij een constructie) door vernietiging of beschadiging ten gevolge van een vreemde oorzaak die niet kan toegerekend worden aan de eigenaar.
4. Het begrip 'basisrechten' houdt in dat aanvragers het recht hebben hun aanvraag niet zomaar geweigerd te zien op grond van de geldende bestemmingsvoorschriften. Dit neemt niet weg dat steeds moet worden nagegaan of al dan niet voldaan is aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies. Indien blijkt dat niet is voldaan aan deze toepassingsvoorwaarden, moet de vergunningverlenende overheid, gelet op het uitzonderingskarakter van de basisrechten en de verordenende kracht van de gewestplanbestemming, een vergunning voor een zonevreemde constructie weigeren. De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn volgens de vaststaande rechtspraak uitzonderingsbepalingen en moeten strikt geïnterpreteerd worden. (zie o.m. RvVb 5 november 2013, nr. A/2013/0633)
5. Ik heb geen weet van dergelijke situaties in de praktijk.