

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 9 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0832  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0085-SA

Verzoekende partij	de heer <b>Hendrik VANDENDRIESSCHE</b> , wonende te 8570 Anzegem, Otegemstraat 109
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>MOLTO PLUS</b> , met woonplaatskeuze op de zetel te 8570 Anzegem, Pareelstraat 7
	vertegenwoordigd door advocaten André D'HALLUIN en Emanuel D'HALLUIN, met kantoor te 8500 Kortrijk, Schippersstraat 1/43.

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 oktober 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem van 25 april 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het renoveren en verbouwen van een woning binnen het bestaande bouwvolume op een perceel gelegen te 8570 Vichte (Anzegem), Otegemstraat 111, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummer 0497F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad verwerpt met een arrest van 17 juli 2018 (nummer RvVb/S/1718/1133) de vordering tot schorsing. De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

2.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 september 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 23 oktober 2018 toe in de debatten.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 januari 2019.

Advocaat André D'HALLUIN voert het woord voor de tussenkomende partij. De verzoekende partij verschijnt schriftelijk. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Op 30 januari 2015 dient de tussenkomende partij een aanvraag in voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een woning. Nadat de vergunning wordt verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem op 2 juni 2015, wordt deze, na het door de verzoekende partij ingestelde administratief beroep, door de verwerende partij geweigerd op 1 oktober 2015.

Ingevolge een nieuwe aanvraag ingediend door de tussenkomende partij op 28 december 2015, wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een bestaande woning en het herbouwen van een woning verleend op 15 maart 2016. Nadat de verzoekende partij administratief beroep instelt, wordt de aanvraag op 7 juli 2016 door de verwerende partij geweigerd.

2.

De tussenkomende partij dient op 23 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het renoveren en verbouwen van een woning binnen het bestaand bouwvolume" op een perceel gelegen te 8570 Vichte (Anzegem), Otegemstraat 111.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Kortrijk', vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977 in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 januari 2017 tot en met 28 februari 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 april 2017 :

" ...

**Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg**

*Het dossier is te onduidelijk voor wat betreft behoud minimum 60 % van de buitenmuren. Verder beoordeling is irrelevant.*

" ...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college beslist:

“ ...

**Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen ...)**

*De aanvraag voldoet aan de voorwaarden gesteld in de basisrechten zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:*

- *De woning is vergund geacht*
- *Verbouwen binnen het bestaand volume. Op vraag van het college werd een berekening met foto's toegevoegd aan het dossier waaruit blijkt dat 60 % van de buitenmuren behouden blijft.*
- *Behoud van het aantal woongelegenheden*
- *De VCRO stelt dat het al of niet verkrot zijn wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. In de eerste stedenbouwkundige aanvraag werd geoordeeld dat de woning niet verkrot was.*

...

**Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek**

...

*De basisrechten zonevreemde woningen maken het mogelijk om een woning in landbouwgebied te verbouwen. Het al dan niet verkrot zijn wordt volgens deze basisrechten beoordeeld op het moment van de eerste stedenbouwkundige aanvraag zoals reeds hoger vermeld. De aanvraag voorziet in het verbouwen van een woning. Dit betekent dat 60 % van de buitenmuren behouden moeten blijven. Dit werd op vraag van het college aangetoond via een toegevoegde nota. Het brutovolume blijft behouden en het hoofdvolume behoudt hetzelfde gabariet. De bouwheer verklaart dat de boom achteraan de woning behouden blijft maar zal worden bijgesnoeid. De bezwaarindiener toont niet aan hoe de nieuwe woning de landbouwexploitatie zal belemmeren. Ander motieven zijn niet relevant voor deze aanvraag of niet van stedenbouwkundige aard.*

**Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg**

- *Functionele inpasbaarheid*

*Er wordt voorzien in het verbouwen binnen hetzelfde volume van een halfopen woning in agrarisch gebied.*

- *Mobiliteitsimpact*

*Er is voldoende ruimte in open lucht voor het stallen van auto's op eigen terrein.*

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*Gelet op de bestaande toestand, het ontwerp en de grootte van dit perceel is dit ontwerp aanvaardbaar voor de bouwplaats en de omgeving.*

- *Visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf*

*Het voorliggend ontwerp voorziet het behoud van het architecturaal karakter van de bestaande woning.*

*De verbouwingen zullen geïntegreerd deel uitmaken van de bestaande woning en hiermee een harmonische en bouwfysische eenheid vormen. Door het gebruik van kleinschalige materialen zal het ontwerp de schaal en korrel van de omgeving respecteren.*

*Het maaiveld blijft behouden.*

- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*  
Gelet op de bestaande toestand en het ontwerp kan geoordeeld worden dat er geen extra hinder voor de aanpalende percelen zal veroorzaakt worden.  
De aanvraag brengt de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang, is niet storend voor de aangelanden en is verenigbaar met de omgeving.  
Gelet op bovenvermelde beoordeling kan gesteld worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende **voorwaarden** :

- Het behoud van de bestaande muren zoals aangetoond op de toegevoegde nota moet tijdens de bouwwerken gegarandeerd blijven.
- Het recht van doorgang dient gerespecteerd te worden.
- De boom moet behouden blijven.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater strikt na te leven.
- Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders strikt na te leven.
- De woning te voorzien van een private gescheiden riolering voor enerzijds de afvoer van de huishoudelijke en sanitaire afvalwaters en anderzijds het overtollige niet verontreinigde hemelwater. De woning is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Er moet een septische put (met BENOR-label verplicht of septische put waarvan de beton is aangemaakt door een BENOR gekeurde betoncentrale) geplaatst worden, waarop zowel grijs als zwart water moet aangesloten worden. ...
- De huisaansluitingen van de riolering moeten uitgevoerd worden door de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening. Het is de bouwheer verboden deze aansluitingen zelf (of door een door hem aangestelde aannemer) te laten uitvoeren.
- Niet vergunningsplichtige functionele oprit- en tuinverharding aan te leggen in waterdoorlatende materialen.
- Geen helle of felle kleuren en/of bouwmaterialen aan te wenden.
- De bouwplaats af te sluiten en rein te houden.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 6 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 augustus 2017 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 augustus 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist eensluidend aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en vult aan:

“...

## **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag is volgens het **gewestplan Kortrijk** (KB 04.11.1977) gelegen in **agrarisch gebied**.

*De aanvraag (verbouw woning) staat in functie tot residentieel wonen en is bijgevolg strijdig met de bestemming van het gewestplan. De bestemmingsvoorschriften van het gewestplan vormen op zich geen weigeringsgrond wanneer voldaan is aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.4.10 e.v. VCRO (Basisrechten voor zonevreemde constructies die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies).*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar toetst de aanvraag als volgt aan de zonevreemde basisrechten:*

*“In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de woning verkrot is en niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. De beroeper merkt op dat de beoordeling van verkrotting dient te gebeuren op basis van de situatie zoals gekend op datum van 23.12.2016 en niet op basis van februari 2015. Dit standpunt kan niet gevolgd worden, er zijn al meerdere arresten van de raad voor vergunningsbetwistingen (A/2013/0514, RvVb/A/1617/0178) waaruit blijkt dat verkrotting moet gebeuren op basis van de eerste aanvraag, m.a.w. toestand 2015. Het standpunt van de deputatie in het vorig dossier inzake verkrotting luidt als volgt:*

*“er zijn geen harde bewijzen voor de verkrotting. Afdeling Onroerend Erfgoed spreekt in het advies in termen van behoud en renovatie en de woning is niet opgenomen in de gewestelijke lijst van verkrotte en/of onbewoonbare woningen. Bovendien dient de verkrotting beoordeeld te worden op het moment van de aanvraag, zijnde 30 januari 2015. De foto's die bij de aanvraag zijn gevoegd, tonen dat er een aantal dakpannen zijn verdwenen maar daaruit blijkt niet dat de woning verkrot is. De beroepsindiener heeft bezwaar ingediend tijdens het openbaar onderzoek en eveneens foto's toegevoegd. Ook uit deze foto's blijkt dat er op, 20 maart 2015, slechts enkele dakpannen zijn verdwenen maar niet dat het dakgebinte deels is ingestort. De beroepsindiener heeft naar aanleiding van de beroepsprocedure foto's toegevoegd waaruit blijkt dat een deel van het dakgebinte is ingestort. Gelet op de verschillende foto's en het tijdsverloop, meent de deputatie dat de woning **niet verkrot** is op het moment van de vergunningsaanvraag.*

*De aanvrager voldoet dan ook aan de basisvoorwaarden om gebruik te maken van de basisrechten. Het kan niet betwist worden dat het hier om een herbouw op een gewijzigde plaats gaat, de bestaande woning wordt immers volledig gesloopt en er wordt een nieuwe woning op een andere plaats ingeplant. De aanvrager wenst dan ook gebruik te maken van **artikel 4.4.14 VCRO**.”*

*Artikel 4.4.12 VCRO stelt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

*Artikel 4.1.1, 12° VCRO definieert het begrip „verbouwen” als volgt:*

*“aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden”*

*Het begrip bouwvolume wordt in artikel 4.1.1, 2° VCRO gedefinieerd als “het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld”.*

*Ingevolge de vraag van het college van burgemeester en schepenen leverde de architect een uitgebreide studie van de muren. Volgens berekening van de architect blijkt dat het muurbehoud groter is dan 60% en voldoet bijgevolg aan artikel 4.4.12 VCRO.*

Artikel 4.4.15 VCRO bepaalt dat het uitbreiden van een bestaande zonevrije woning vergoedbaar is, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000m<sup>3</sup> en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Het aantal woonegelegenheden wijzigt niet (het blijft één woning) De oorspronkelijke hoeveelheid blijft behouden, de annexen worden gesloopt en vervangen door een kleine uitbouw (2,75m x 3,8m) met daarin de keuken. Volgens de berekening van de architect blijkt dat het bestaand bouwvolume 440,9m<sup>3</sup> en na de verbouwingswerken bedraagt dit 438,6m<sup>3</sup>. De aanvraag voldoet aan artikel 4.4.15 VCRO."

Naar aanleiding van de hoorzitting wordt door beroeper een aanvullend schrijven bezorgd bij mail dd. 7 augustus. Hierin wordt verwezen naar een omzendbrief waarin gesteld wordt dat een gebouw moet voldoen aan de elementaire vereisten inzake stabiliteit. Van zodra er stabiliteitswerken vereist zijn is er volgens beroeper sprake van verkrotting. De naleving van de voorwaarden zoals opgelegd door het college, waarin gesteld wordt dat de bestaande muren behouden moeten blijven, is niet mogelijk nu het plan voorziet in het bouwen van nieuwe muren.

In de eerste plaats dient opgemerkt dat een omzendbrief geen juridische toetsingsgrond vormt voor het beoordelen van stedenbouwkundige aanvragen, deze bevat hoogstens richtlijnen. In tegenstelling tot hetgeen beroeper beweert is er geenszins sprake van een tegenstrijdigheid met de bepalingen van de omzendbrief. Het is correct dat het al dan niet verkrot karakter een belangrijke voorwaarde is voor de toepassing van de zonevrije basisrechten, het betreft een uitzonderingsregeling die steeds restrictief moet worden toegepast. Wat in deze omzendbrief niet aan bod komt is het tijdstip waarop het verkrot karakter moet worden getoetst. Op dit punt is artikel 4.4.10, §1, 2<sup>e</sup> lid VCRO duidelijk

**Art. 4.4.10.** §1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije 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. (eigen onderlijning)

Op het ogenblik van de eerste aanvraag tot herbouw in 2015 was het gebouw nog niet verkrot. Derhalve is voldaan aan deze voorwaarde.

Bovendien is er geen sprake van enige strijdigheid met de voorwaarde van het college. Deze voorwaarde impliceert dat de werken moeten uitgevoerd zoals vergoed wat impliceert dat het moet gaan om een verbouwing en geen herbouwing. Bij een verbouwing dient 60% van de buitenmuren behouden, wat impliceert dat 40% nieuwe buitenmuren mogen worden opgericht. Het bouwen van nieuwe muren sluit dus niet uit dat er sprake is van een verbouw, zo blijkt ook uit de definitie van dit begrip in artikel 4.1.1, 12<sup>o</sup> VCRO.

Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en stelt zij vast dat de aanvraag verenigbaar is met de basisrechten voor zonevrije constructies.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en

verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). Het dakoppervlak bedraagt 100m<sup>2</sup>. Er is aansluiting op een nieuwe regenwaterput van 10.000 liter, er is een infiltratie-oppervlakte van 1250 liter en infiltratie-volume van 4500m<sup>2</sup>. Er is een operationele pompinstallatie voorzien voor het spoelen van toilet, wasmachine en buitenkraan.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. De aanvraag ligt niet in een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening zodat in alle redelijkheid kan beslist worden dat **de impact op de waterhuishouding onbestaand of verwaarloosbaar is**.

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar toetst de aanvraag als volgt aan de goede ruimtelijke ordening:

“De aanvraag ligt ten zuiden van het centrum van Vichte. De omgeving typeert zich door een klein bebouwde korrel die grenst aan winkelcentra (Molecule, Fun). De bestaande woning is gebouwd tegen een landbouwstalling. Het woonhuis bevindt zich in redelijk vervallen staat, doch is **niet verkrot**. Deze woning wordt **gerenoveerd** en zal daardoor voldoen aan de hedendaagse comforteisen. De bestaande architectuur en materiaalgebruik (kalei, houten schrijnwerk, rode dakpannen) worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Het **architecturaal karakter** van de bestaande woning wordt **behouden**. Aangezien de woning wordt gerenoveerd zal dit geen negatieve impact hebben op de toegang tot de achterliggende percelen. Op het perceel is er ruimte voor 2 personenwagens, wat maakt dat de parkeerbehoefte volledig op het eigen terrein kan worden opgevangen.

Achter de woning staat een boom, de aanvrager zou een verjongingssnoei toepassen. In de bijzondere voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen wordt opgelegd dat de bestaande boom dient behouden. Het ware aangewezen dat de voorwaarden worden nageleefd.

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.”*

*De deputatie treedt deze beoordeling integraal bij en maakt deze tot de hare.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

1.

Overeenkomstig artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet is de tussenkomende partij een rolrecht verschuldigd. Het rolrecht dat per tussenkomende partij verschuldigd is, bedraagt 100 euro per vordering waarin een verzoek tot tussenkomst is ingediend.

Artikel 21, §5 DBRC-decreet bepaalt dat het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening van de brief waarmee het verschuldigde bedrag wordt meegedeeld, gestort wordt. Indien het rolrecht niet tijdig betaald is, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst onontvankelijk verklaard.

2.1.

De tussenkomende partij werd met een aangetekende brief van 24 oktober 2018 verzocht om het rolrecht te betalen, en dit overeenkomstig artikel 21, §1 DBRC-decreet binnen termijn van vijftien dagen die ingaat de dag na de dag van vermelde betekening.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij het rolrecht niet heeft betaald.

2.2.

Gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, heeft de tussenkomende partij de mogelijkheid gekregen om nadere toelichting te geven over de redenen van de niet-betaling van het rolrecht.

Op de zitting van 29 januari 2019 kon (de raadsman van) de tussenkomende partij, hieromtrent geïnterpelleerd door de kamervoorzitter, geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aanvoeren die desgevallend de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht konden verklaren.

2.3.

Na de zitting verleent de tussenkomende partij per mail en met een aangetekende brief volgende bijkomende toelichting:

“ ...

*Na telefonisch contact na de zitting door ondergetekende ... bleek de uitnodiging voor het betalen van het rolrecht per aangetekend schrijven eind oktober 2018 niet bij nv Molto Plus te zijn toegekomen. Niet bij de raadsman te Kortrijk en niet bij de nv Molto Plus te Vichte.*

*De teruggekeerde brieven zouden zich bij jullie in het dossier bevinden. Wij mochten echter geen bericht krijgen van de Post dat er zich nog een aangetekend schrijven zou bevinden bij de Post.*

*Telefonisch bleek er ook geen kopie meer kon verkregen worden bij jullie om dit alsnog in orde te breng.*

...”

3.1.

Nog daargelaten of deze brief al dan niet uit de debatten geweerd moet worden, blijkt hieruit alvast niet dat de tussenkomende partij zich in een situatie van overmacht of onoverwinnelijke dwaling bevond.

De tussenkomende partij stelt de aangetekende brief van 24 oktober 2018 waarin wordt verzocht om het rolrecht te betalen, nooit ontvangen te hebben en dat de postdiensten evenmin een bericht zouden hebben nagelaten.

3.2.

Uit de stukken waarop de Raad acht kan slaan, blijkt evenwel dat de aangetekende zending van 24 oktober 2018 door de postdiensten op 25 oktober 2018 werd aangeboden op het adres waar de tussenkomende partij keuze van woonplaats heeft gedaan, zijnde 8470 Anzegem, Pareelstraat 7, en dat een bericht werd nagelaten. Aangezien vermelde zending vervolgens niet werd opgehaald



door de tussenkomende partij, werd deze door de postdiensten op 10 november 2018 vervolgens terug aan de Raad bezorgd.

De Raad merkt vooreerst op dat de tussenkomende partij niet aantoont dat het adres waarop zij in haar verzoekschrift tot tussenkomst uitdrukkelijk keuze van woonplaats heeft gedaan en waarnaar de aangetekende zending van 24 oktober 2018 was gericht, niet correct zou zijn. De omstandigheid dat de tussenkomende partij blijkbaar niet aanwezig was op het op het ogenblik van de feitelijke aanbieding op 25 oktober 2018 door de postdiensten, die evenwel een bericht hebben nagelaten, en dat de tussenkomende partij vervolgens kennelijk nalaat om de betrokken zending af te halen, kan niet aangemerkt worden als een reden van overmacht of onoverwinnelijke dwaling.

In zoverre de tussenkomende partij uitdrukkelijk keuze van woonplaats deed op het adres van haar maatschappelijke zetel, zijnde 8470 Anzegem, Pareelstraat 7, bestond er in hoofde van de griffie van de Raad in toepassing van artikel 7, §2 Procedurebesluit geen verplichting om (een afschrift van) alle correspondentie tevens aan haar raadslieden te bezorgen.

De Raad merkt tot slot op dat evenmin kan ingegaan worden op de (impliciete) vraag van de tussenkomende partij om het rolrecht alsnog te betalen. Artikel 21, §5, vierde en vijfde lid DBRC-decreet verzet zich hiertegen.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

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

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij zet het volgende uiteen in haar verzoekschrift :

*“ ...*

*Deze site is duidelijk een verkrotte constructie. Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is een zonevrije constructie een gebouw dat niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Deze definitie mag niet ruim geïnterpreteerd worden en dient strikt toegepast. Indien er effectief veel ‘stabiliteitswerken’ dienen uitgevoerd dan is er volgens de codex duidelijk sprake van verkrotting. Het is duidelijk dat de werken oa. het volledige dakgebinte moeten vernieuwen, het herbouwen van buitenmuren, herbouwen van dragende binnenmuren allemaal dienen te gebeuren.*

*Bij de vergunningsaanvraag wordt zelfs letterlijk vermeld dat de muren deels zijn ingestort. Uit de fotoreportage meegestuurd door de architect is duidelijk te zien dat de voorgevel bijna volledig is ingestort, de dakgebinten zijn ingestort en de achtergevel bijna niet zichtbaar is door de hoge onkruidgroei en het niet meer terugvinden van de muren,.... Dit zijn duidelijke foto's van een reeds jarenlange verwaarloosde en verkrotte woning. ( bijlage 4)*

*Uit de verleende vergunning wordt zelfs letterlijk vermeld : ‘.... De aanbouwen rechts en achteraan worden gesloopt. De bestaande muren worden hersteld en aan de binnenzijde wordt EEN NIEUWE DRAGENDE CONSTRUCTIE VOORZIEN OM DE STABILITEIT VAN DE WONING TE GARANDEREN...’*

*Wij kunnen niet akkoord gaan met de motivatie dat de woning als niet verkrot wordt aangeduid. Bij elke vergunningsaanvraag maken wij melding van de verkrotting van de woning. Er wordt steeds een fotoreportage meegestuurd en zo kan duidelijk vastgesteld worden dat de woning wel degelijk verkrot is.*

*Wij stellen vast dat de gemeente steeds in gebreke blijft om deze woning op de verkrottingslijst te plaatsen. Dit kan volgens ons niet en dit niettegenstaande in elk bezwaar hierop werd gewezen.*

*Bij de eerste vergunningsaanvraag dd 2015 werd door ons reeds melding gemaakt van de verkrotting van deze woonsite.*

*Door de gemeente werd een vergunning afgeleverd en werd door ons betwist.*

*In beroep bij de deputatie stellen wij duidelijk vast dat in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar er melding wordt gemaakt van effectieve verkrotting. Uit de meegestuurde fotoreeks kon dit ook duidelijk vastgesteld worden. ( bijlage 1)*

*Het is duidelijk dat de site voldoet aan de voorwaarden zoals beschreven in de omzendbrief RO 2017/01. In punt 4.2.4 wordt duidelijk een strikte invulling gegeven van het al of niet verkrot zijn van een constructie.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar maakt volgende analyse : ‘...Het pand staat reeds vele jaren leeg omwille van verkrotting. Er werden inlichtingen genomen bij de gemeente en de woning is opgenomen op gemeentelijke leegstandsregister, doch niet op de gewestelijke lijst van verkrotte en/of onbewoonbare woningen. Volgens bijgevoegde foto's blijkt dat een deel van het dakgebinte is ingestort. Tenslotte zijn er geen inschrijvingen van bewoning gekend op dit perceel, de laatste bewoning dateert van 2003....’ ( bijlage 2)*

*De dienst onroerend erfgoed maakt in zijn advies volgende opmerking : ‘ ....Het wordt niet betwist dat de woning op dit moment nog weinig erfgoedwaarde heeft, gelet op het instorten van een deel van het dakgebinte.....’ Deze passage duidt duidelijk op een verkrotte woning, wat ook door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt gevolgd;*

*De deputatie weerlegt dit onvoldoende en stelt dat er slechts enkele dakpannen afgefallen zijn en dat de foto's niet aantonen dat er verkrotting was op moment van de eerste aanvraag. Als men de foto's bekijkt dan is er wel degelijk voldoende motivatie om te spreken van verkrotting. Door het langdurig onbewoonbaar zijn van deze site ( meer dan 10 jaar) is het dakgebinte en ook een groot deel van de muren ingestort op natuurlijke wijze. Hun laconieke melding van slechts enkele dakpannen verwijderd is een onvoldoende motivatie om de verkrotting tegen te spreken en dit rekening houdende met de diverse fotoreportages.*

*Besluit.*

*Twee onafhankelijke ambtenaren beoordelen het pand als verkrot en de deputatie meent dat er slechts enkele pannen zijn losgekomen. De foto's spreken voor zich en duiden duidelijk een verkrotte site aan.*

*Door de steeds maar gewijzigde bouwvergunningsaanvraag, die aanvankelijk volledige nieuwbouw op een aanpalende locatie, is duidelijk dat een verbouwing totaal onmogelijk was en is.*

*Wij menen dan ook dat de vergunning volledig ten onrecht werd verleend en dat de beoordeling het al dan niet verkrot zijn volledig verkeerd werd beoordeeld en dat het standpunt van de stedenbouwkundige ambtenaar onvoldoende weerlegd wordt door de deputatie. De visie van verkrotting zoals gemeld door de stedenbouwkundig ambtenaar dient gevolgd.*

*...*

2.

De verwerende partij beantwoordt dit middel als volgt :

*“ ...*

*De argumenten die in het verzoekschrift naar voor worden gebracht werden ook reeds aangevoerd in het beroepschrift. Verzoekende partij leest de adviezen en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar fragmentair en gaat voorbij aan het feit dat ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorstelde om de vergunning te verlenen.*

*De bestreden beslissing overweegt het volgende:*

*...*

*Verzoekende partij gaat volledig voorbij aan het feit dat het al dan niet verkrot karakter van het pand moet worden beoordeeld op het ogenblik van de eerste aanvraag tot verbouw, herbouw of uitbreiding. De stukken die refereren naar de situatie in 2015 tonen aan dat het dakgebinte destijds nog niet was ingestort en het toen inderdaad slechts ging om een aantal dakpannen die waren verdwenen. Op het ogenblik van de eerste aanvraag was er geen sprake van verkrotting.*

*Het feit dat een woning wordt gerenoveerd om te voldoen aan de hedendaagse comforteisen impliceert overigens niet dat er sprake zou zijn van verkrotting.*

*...”*

3.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota toe :

*“ ...*

*We blijven bij ons standpunt dat de beoordeling van de verkrotting dient te gebeuren op datum van het indienen van de aanvraag en dit voor de volledige procedure van de aanvraag. Indien er een totaal nieuwe bouwvergunningsaanvraag ingediend wordt dan dient men deze aanvraag opnieuw vanaf die datum te beoordelen en ook naar de beoordeling van de verkrotting.*

*Het is dan ook duidelijk dat de volledige procedure van vergunningsaanvraag liep van februari 2015 tot 1 oktober 2015 waarbij het dossier wordt afgerond en beëindigd na beslissing van de bestendige deputatie West-Vlaanderen. De vergunning werd geweigerd en er werden geen verdere acties meer ondernomen. Dit is een volledig afgesloten dossier.*

*Meer dan één jaar later nl. op 23 december 2016 wordt opnieuw een stedenbouwkundige aanvraag ingediend voor het pand. Het betreft een volledig nieuwe start van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het is dan ook logisch dat men de situatie van de verkrotting dient te beoordelen op basis van die datum. Gezien de procedure van aanvraag nu voor beoordeling ligt bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen is het de eerste vergunningsaanvraag in deze procedure die men dient op te nemen als datum voor de eerste vergunningsaanvraag nl. 23 december 2016. Op datum van 23 december 2016 is iedereen het over eens dat de woning dan verkrot is en dit bewijzen de foto's ten overvloede. Ze werden reeds genomen op 1 februari 2016 en er werden ook reeds foto's genomen tijdens de vorige vergunningsaanvraag in de zomer van 2015 die toen werden toegevoegd aan het beroepsschrift dossier. Wij stellen ook vast dat op heden dit pand nog steeds niet is opgenomen op de gewestelijke lijst van verkrotte en/of onbewoonbare woningen. Dit is onbegrijpelijk en wijst alleen maar op het feit dat deze gewestelijke lijst geen correcte weergave kan zijn van de feitelijke toestand.*

*Daarnaast is het volgens ons ook bewezen dat op datum van januari 2015 dit pand reeds verkrot was. Dit is af te leiden en vast te stellen op basis van foto's genomen in februari 2016 en de zomer van 2015. Het is duidelijk dat de woning dermate verkrot is dat het feitelijk onmogelijk is dat op datum van de eerste vergunningsaanvraag de woning nog niet verkrot was. Dat de woning nog nie top de lijst van verkrotting stond is geen argument om aan te nemen dat de woning niet verkrot is. Het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar was toen ook reeds duidelijk tijdens de beroepsprocedure voor de deputatie van de eerste vergunningsaanvraag. De stedenbouwkundig ambtenaar argumenteerde duidelijk dat deze zonevreemde constructie verkrot was op datum van de vergunningsaanvraag op 30 januari 2015. De deputatie weerlegt de beoordeling van de stedenbouwkundig ambtenaar onvoldoende en komt niet met argumenten aandragen die aanleiding kunnen geven tot een gewijzigde beslissing. De fotoreportage van de indiener zijn eenzijdig genomen en de bewering dat op datum van 30 januari 2015 'slechts enkele dakpannen los liggen' en dit vergelijking met de ruine zoals te zien op de foto's van enkele maanden later laat dan ook iet toe om niet te spreken van verkrotting. Daarenboven is dit krit reeds niet meer bewoond en/of onderhouden sedert 2003.*

*Het aanhalen van het argument dat de afdeling onroerend erfgoed in zijn advies niet spreekt over verkrotting is enkel en alleen omdat deze adviesverlener niet hoeft te oordelen over de toestand van het gebouw of het al dan niet verkrot is. Dat de woning niet op de lijst van verkrotte woningen staat is totaal irrelevant want deze lijst is niet sluitend.*

*Een renovatie van dit krot is dan ook uitgesloten zonder dat er instorting is van de aanpalende stallingen en gebouwen. Wij menen dan ook dat deze stedenbouwkundige vergunning niet kan en dit wegens een totale verkrotting van deze zonevreemde constructie en dit reeds op datum van januari 2015.*  
..."

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij ten onrechte oordeelt dat de betrokken constructie als niet verkrot beschouwd kan worden binnen het kader van de basisrechten van zonevreemde constructies.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor het vergunningverlenend bestuursorgaan de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

3.

De Raad stelt vast dat er geen discussie is over het feit dat de betrokken woning gelegen is in agrarisch gebied en als dusdanig als zonevreemd is te beschouwen. Ten deze moet het vergunningverlenende bestuursorgaan dan ook toepassing 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 dan 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 strijdigheid 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 het vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

4.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO (Titel IV. Vergunningenbeleid; Hoofdstuk IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften; Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies; Onderafdeling 1. Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen) luidt als volgt:

“ ...

*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.*

...”

Om aanspraak te kunnen maken op een stedenbouwkundige vergunning in het kader van de basisrechten voor zonevreemde constructies, moet de aanvrager dus in ieder geval aantonen dat

de woning waarvan het verbouwen wordt gevraagd, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was.

Artikel 4.1.1, 15° VCRO definieert de term “verkrot” als:

*“... niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit,”*

In de parlementaire voorbereidingen wordt het begrip “verkrot” als volgt toegelicht (*Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 91*):

*“ ...*

**289.** *De term “verkrot” wordt omschreven conform het huidige artikel 145bis, §1, derde lid, a), DRO. In dat artikel 145bis wordt bepaald dat de regeling voor het verbouwen, herbouwen c.q. uitbreiden van zonevreemde constructies niet van toepassing is op verkrotte constructies.*

*De huidige heirkrachtregeling inzake zonevreemde constructies (zoals vervat in artikel 145 DRO) stelt eveneens dat zij niet geldt ten aanzien van constructies die verkrot waren op de vooravond van de overmachtssituatie. Maar daarbij wordt niet verduidelijkt wat onder “verkrot” moet worden verstaan. Door te werken met een eenduidige definitie voor beide regelingen wordt duidelijk gemaakt dat steeds aan identieke voorwaarden moet zijn voldaan.*

**290.** *Bij de interpretatie van één en ander moet rekening worden gehouden met de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 13 juli 2001, alwaar gesteld wordt :*

*“Het is dus een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht”; het gaat om “ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen”.*

*...”*

5.

Het al dan niet verkrot zijn van de betrokken constructie wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, zoals bepaald in artikel 4.4.10, §1 VCRO. In de voorliggende zaak is dit 30 januari 2015, datum van de aanvraag ‘herbouwen van een woning’ die heeft geleid tot de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2015.

Pas voor het eerst in haar wederantwoordnota betwist de verzoekende partij vermelde datum en stelt zij dat de aanvraag verricht in voorliggend dossier op 23 december 2016 als eerste vergunningsaanvraag in aanmerking moet worden genomen. De verzoekende partij overtuigt evenwel niet en bovendien moet een middel om ontvankelijk te zijn, gelet op de artikelen 15, 4° en 76 Procedurebesluit, in het inleidend verzoekschrift worden uiteengezet teneinde de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren.

De verzoekende partij breidt haar enig middel aldus op een niet ontvankelijke wijze uit. Haar kritiek met betrekking tot de datum die krachtens artikel 4.4.10, §1 VCRO in aanmerking moet worden genomen om het al dan niet verkrot zijn van de betrokken constructie vast te stellen, kon zij reeds in het inleidend verzoekschrift ingeroepen hebben.

6.1.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidsstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en het al dan niet verkrotte karakter van het gebouw, niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de zijn ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

6.2.

De verzoekende partij stelt dat in de bestreden beslissing de toestand van de woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, zijnde op 30 januari 2015, foutief wordt weergegeven. Zij voegt hiertoe foto's bij die dateren van juni 2015 en februari 2016.

De verwerende partij oordeelt als volgt in de bestreden beslissing:

“ ...

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar toetst de aanvraag als volgt aan de zonevreemde basisrechten:*

*“In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de woning verkrot is en niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. De beroeper merkt op dat de beoordeling van verkrotting dient te gebeuren op basis van de situatie zoals gekend op datum van 23.12.2016 en niet op basis van februari 2015. Dit standpunt kan niet gevolgd worden, er zijn al meerdere arresten van de raad voor vergunningsbetwistingen (A/2013/0514, RvVb/A/1617/0178) waaruit blijkt dat verkrotting moet gebeuren op basis van de eerste aanvraag, m.a.w. toestand 2015. Het standpunt van de deputatie in het vorig dossier inzake verkrotting luidt als volgt:*

*“er zijn geen harde bewijzen voor de verkrotting. Afdeling Onroerend Erfgoed spreekt in het advies in termen van behoud en renovatie en de woning is niet opgenomen in de gewestelijke lijst van verkrotte en/of onbewoonbare woningen. Bovendien dient de verkrotting beoordeeld te worden op het moment van de aanvraag, zijnde 30 januari 2015. De foto's die bij de aanvraag zijn gevoegd, tonen dat er een aantal dakpannen zijn verdwenen maar daaruit blijkt niet dat de woning verkrot is. De beroepsindiener heeft bezwaar ingediend tijdens het openbaar onderzoek en eveneens foto's toegevoegd. Ook uit deze foto's blijkt dat er op, 20 maart 2015, slechts enkele dakpannen zijn verdwenen maar niet dat het dakgebinte deels is ingestort. De beroepsindiener heeft naar aanleiding van de beroepsprocedure foto's toegevoegd waaruit blijkt dat een deel van het dakgebinte is ingestort. Gelet op de verschillende foto's en het tijdsverloop, meent de deputatie dat de woning **niet verkrot** is op het moment van de vergunningsaanvraag.*

*De aanvrager voldoet dan ook aan de basisvoorwaarden om gebruik te maken van de basisrechten. Het kan niet betwist worden dat het hier om een herbouw op een gewijzigde plaats gaat, de bestaande woning wordt immers volledig gesloopt en er wordt een nieuwe woning op een andere plaats ingeplant. De aanvrager wenst dan ook gebruik te maken van **artikel 4.4.14 VCRO**.”*

...

*Naar aanleiding van de hoorzitting wordt door beroeper een aanvullend schrijven bezorgd bij mail dd. 7 augustus. Hierin wordt verwezen naar een omzendbrief waarin gesteld wordt dat een gebouw moet voldoen aan de elementaire vereisten inzake stabiliteit. Van zodra er stabiliteitswerken vereist zijn is er volgens beroeper sprake van verkrotting. De naleving*

van de voorwaarden zoals opgelegd door het college, waarin gesteld wordt dat de bestaande muren behouden moeten blijven, is niet mogelijk nu het plan voorziet in het bouwen van nieuwe muren.

In de eerste plaats dient opgemerkt dat een omzendbrief geen juridische toetsingsgrond vormt voor het beoordelen van stedenbouwkundige aanvragen, deze bevat hoogstens richtlijnen. In tegenstelling tot hetgeen beroeper beweert is er geenszins sprake van een tegenstrijdigheid met de bepalingen van de omzendbrief. Het is correct dat het al dan niet verkrot karakter een belangrijke voorwaarde is voor de toepassing van de zonevreemde basisrechten, het betreft een uitzonderingsregeling die steeds restrictief moet worden toegepast. Wat in deze omzendbrief niet aan bod komt is het tijdstip waarop het verkrot karakter moet worden getoetst. Op dit punt is artikel 4.4.10, §1, 2<sup>e</sup> lid VCRO duidelijk

**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. (eigen onderlijning)

Op het ogenblik van de eerste aanvraag tot herbouw in 2015 was het gebouw nog niet verkrot. Derhalve is voldaan aan deze voorwaarde.

...

De verzoekende partij toont niet aan dat de passage uit de bestreden beslissing, dat een citaat betreft van de weigeringsbeslissing van de verwerende partij over de aanvraag van 30 januari 2015, gebaseerd is op foutieve gegevens. De door haar voorgelegde foto's dateren ten vroegste van juni 2015 en zijn ter zake niet dienend om de feitelijke toestand, zoals beschreven door de verwerende partij, op 30 januari 2015 te weerleggen.

### 6.3.

De verzoekende partij leidt in tweede instantie het verkrot karakter af uit het verslag opgesteld door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de administratieve beroepsprocedure van de eerste vergunningsaanvraag tot het herbouwen van de woning. De verzoekende partij leidt het verkort karakter van de hoefwoning af uit volgende passage :

“ ...

*Het pand staat reeds vele jaren leeg omwille van verkrotting. Er werden inlichtingen genomen bij de gemeente en de woning is opgenomen op gemeentelijke leegstandsregister, doch niet op de gewestelijke lijst van verkrotte en/of onbewoonbare woningen. Volgens bijgevoegde foto's blijkt dat een deel van het dakgebinte is ingestort. Tenslotte zijn er geen inschrijvingen van bewoning gekend op dit perceel, de laatste bewoning dateert van 2003.*

...”

Het bepalen van de toestand op het moment van de eerste vergunningsaanvraag betreft een feitenkwestie op basis van de beschikbare gegevens.

Uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar blijkt niet dat de toestand op het moment van de aanvraag, zijnde 30 januari 2015 werd getoetst. De stabiliteitsnota die in de beroepsfase door de vergunningsaanvrager werd neergelegd, bevat foto's die dateren van



respectievelijk 17 april 2014 en 27 april 2015 en waaruit niet afgeleid kan worden dat het dakgebinte op één van deze data (deels) ingestort zou zijn. De opname op een gemeentelijke lijst van leegstand, evenals het effectief gebrek aan bewoning, zijn evenwel niet doorslaggevend om het al dan niet verkrot karakter te bepalen.

De eerste vergunningsaanvraag werd door de verwerende partij geweigerd wegens strijdigheid met artikel 4.4.14 VCRO omdat deze aanvraag het slopen van de hoevewoning betrof en het bouwen van een vrijstaande woning. De verwerende partij stelt in haar beslissing van 1 oktober 2015 daarenboven uitdrukkelijk dat zij meent dat de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is.

6.4.

Bijkomend argumenteert de verzoekende partij dat het uitvoeren van veel stabiliteitswerken, zijnde zoals in de voorliggende zaak het vernieuwen van het volledig dakgebinte, het herbouwen van de buitenmuren en het herbouwen van de dragende binnenmuren, wijst op een verkrot karakter, zoals gedefinieerd in artikel 4.1.1, 15° VCRO.

De verzoekende partij wijst op werken die op heden opgenomen zijn in de vergunningsaanvraag doch toont hiermee evenwel niet aan dat deze werken ook werden opgenomen in de aanvraag van 30 januari 2015, noch dat deze werken wijzen op het niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit. In artikel 4.1.1, 11° VCRO worden stabiliteitswerken immers als volgt gedefinieerd:

“ ...

*werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:*

*a) Het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,*

*b) Het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen;*

...”

Er bestaat geen decretaal vermoeden dat de uitvoering van “stabiliteitswerken” wijzen op een toestand van verkrotting in de zin van artikel 4.4.10, §1 VCRO *juncto* artikel 4.1.1, 15° VCRO. Dit blijkt overigens ook uit de bewoordingen van artikel 4.4.2, §1 VCRO:

“ ...

*In een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van stabiliteitswerken ten behoeve van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructie, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften of van verkavelingsvoorschriften.*

...”

Uit deze bepaling volgt dus dat het mogelijk is om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen om stabiliteitswerken uit te voeren voor een niet-verkrotte zonevreemde constructie. Ingeval de decreetgever er van uit zou gaan dat stabiliteitswerken steeds wijzen op een toestand van verkrotting, zou deze afwijkingsmogelijkheid uiteraard volstrekt zinledig zijn.

Het middel wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN**

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

In zoverre het beroep van de verzoekende partij wordt verworpen, dient zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangemerkt te worden en vallen de kosten van het geding, zijnde de door haar betaalde rolrechten, ten laste van de verzoekende partij.

### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv MOLTO PLUS is onontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 300 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 april 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Filip VAN ACKER