

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

**nr. A/2013/0083 van 25 februari 2013
in de zaak 2009/0023/A/2/0011**

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de heer [REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Antoon LUST
kantoor houdende te 8310 Assebroek (Brugge), Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 september 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen-
de partij tegen het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Torhout ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen-
de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen-
de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 14 april 2010 toegewezen aan de tweede kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 mei 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Antoon LUST die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 29 december 2009 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 1 februari 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 18 november 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij en haar echtgenote bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Torhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het **verbouwen** van een eengezinswoning*”.

De tussenkomende partij is eigenaar van het betrokken pand sinds aankoop op 26 juni 2006.

Met betrekking tot de woning kan worden vermeld dat het Agentschap Wonen op 19 april 2006 een advies omtrent de onbewoonbaarheid van het betrokken pand heeft uitgebracht waarin het volgende wordt gesteld:

“ ...

Het betreft hier een leegstaande hoevewoning.

Er is ernstige scheurvorming aan de achtergevel en aan de zijgevels.

De dakstructuur is ernstig aangetast , er is een gat in het dak

Algemene aantasting van de draagstructuur van de tussenvloer

De annex aan het hoofdgebouw is gedeeltelijk ingevallen .

In de woning is alles verkrot en vochtig , er zijn geen sanitaire voorzieningen en geen elektrische installaties meer .

Besluit : De hoeve is onherstelbaar verkrot . (zie bijgaande foto's)

...

Reeds op 9 maart 2007 diende de tussenkomende partij samen met haar echtgenote een aanvraag in voor het **herbouwen** van een woning. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Torhout weigert op 7 november 2007 deze vergunning op grond van het ongunstig advies van de verzoekende partij dat luidt als volgt:

“ ...

De woning is niet opgenomen op de officiële lijst van verkrotting, maar dit is, gelet op de procedure voor opname op deze lijst, geen bewijs van “niet-verkrotting”.

Er werd in dat verband op 16/11/2006 (...) naar aanleiding van de openbare verkoop van het goed en meerdere vragen door kandidaat kopers naar de eventuele bouw mogelijkheden op het perceel, een onderzoek gedaan naar de bouwfysische toestand van de woning. Uit dit onderzoek bleek dat de woning als volledig verkrot (“onherstelbaar verkrot”) moest beschouwd worden. Dit blijkt eveneens uit de foto's die bij het verslag van het onderzoek horen, evenals uit de foto uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de gemeente. Er werd dan ook aan de mogelijke kopers meegedeeld dat, gezien de verkrotte toestand van de bestaande woning, er geen vergunning voor het herbouwen van de woning zou kunnen afgegeven worden aangezien niet kon voldaan worden aan alle voorwaarden voor de toepassing van artikel 145bis van het van het decreet op de ruimtelijke ordening. Als gevolg van deze informatie zou het geheel als landbouwgrond verkocht zijn.

Bij chronologisch onderzoek van de foto-opnames (1. de foto's hoerende bij het onderzoek naar de bouwfysische toestand van de woning in 2006; 2. de foto's bij de bouwaanvraag; 3. de foto's die nagestuurd werden door de architect als bewijs van niet verkrotting) is het zonder meer duidelijk dat er recent werken werden uitgevoerd aan het pand die, voor zover wij kunnen vaststellen, zeker niet allemaal vallen onder instandhoudingswerken, maar waarvan een belangrijk deel ook de stabiliteit van de woning tot doel hadden.

Dit blijkt ook uit een klacht die werd ontvangen op 24/04/2007;

De woning is bovendien niet meer water- en winddicht.

...”

Het weigeringsbesluit van 7 november 2007 is onder andere als volgt gemotiveerd:

“ ...

Overwegende dat de woning gebouwd werd vóór 1962, dat ze geacht wordt vergund te zijn, dat het gebouw evenwel in een slechte toestand verkeert, dat deze slechte bouwfysische toestand eveneens ter plaatse werd vastgesteld door de controleur kwaliteitsbewaking van het agentschap wonen;

...

Gelet op het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling West-Vlaanderen dd. 19.03.2007, kenmerk LA/553/2007/0834/RESU, dat de aanvraag geen betrekking heeft op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten, dat gezien de bestaande toestand van de woning, de staat van de met gras overgroeide lange oprit

tussen de openbare weg en de woning en de aanleg van een extra parking dit vanuit landbouwkundig oogpunt niet kan worden aanvaard, dat tevens de draagkracht van het agrarisch gebied door het voorgelegde wordt overschreden;

*Gelet op het schrijven van het agentschap Inspectie RWO dd. 26.04.2007, kenmerk 8.00/31033/3595.1 inzake onbewoonbaarheid van betreffende woning, dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur meedeelt dat zijn administratie werd ingelicht over het feit dat voor deze “onherstelbaar verkrotte hoeve” (volgens een advies van verslag van onbewoonbaarheid) een bouwvergunning werd aangevraagd, dat dit goed onlangs werd verkocht en **zowel door de gemeentelijke als door de Vlaamse overheid aan mogelijke kopers werd meegedeeld dat voor deze constructie, gezien de huidige toestand waarbij de stabiliteit ernstig in het gedrang komt, geen stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen meer kon verkregen worden, dat gezien voorgaande en de huidige toestand van het gebouw geen vergunning meer kan afgeleverd worden;***

...

De tussenkomende partij ging niet in beroep tegen de weigeringsbeslissing waarin de woning als verkrot werd beschouwd.

Nog voor het college van burgemeester en schepenen van de stad Torhout hadden geoordeeld over de vermelde stedenbouwkundige aanvraag van 7 maart 2007 ging de tussenkomende partij reeds tussen augustus 2007 en september 2007 over tot het uitvoeren van een aantal werken aan het pand.

Op 17 december 2007 stelde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur hierover een proces-verbaal van vaststelling op waarin het volgende wordt gesteld:

“ ...

Aan de woning is het dak vernieuwd door het plaatsen van nieuwe balken en biplexplaten. Een groot gedeelte van de oude dakpannen werden teruggeplaatst doch op verschillende plaatsen werden nieuwe dakpannen gebruikt.

De voordeur is vernieuwd en vooraan en achteraan werden nieuwe ramen geplaatst (enkel glas). Binnenin lijkt nog niet veel veranderd. De kelder staat onder water.

Aan de schuur werd het dak volledig vernieuwd door het plaatsen van nieuwe balken en biplexplaten. De oude dakpannen werden teruggeplaatst.

Nieuwe dakgoten werden aangebracht. Twee poorten van de schuur werden vernieuwd en geschilderd. De poorten zijn vervaardigd uit triplex profielplaten en balken. Twee vensteropeningen van de schuur werden voorzien van deurtjes en ook deze werden geschilderd. Deze deurtjes bestaan uit hetzelfde materiaal als de poorten.

...”

Over de herstellvordering gaf de Hoge Raad voor het Herstelbeleid op 26 juni 2008 een eensluidend advies en ging de Hoge Raad akkoord met de gevorderde herstelmaatregel, met name het volledig slopen van zowel de woning als het bijgebouw.

Bij vonnis van de correctionele rechtbank van Brugge van 2 maart 2010 wordt de herstellvordering ongegrond verklaard. De rechtbank acht het onvoldoende bewezen dat er meer dan niet-vergunningsplichtige instandhoudingswerken werden uitgevoerd en doet voor het overige geen uitspraken.

Op 18 november 2008 wordt dan de aanvraag ingediend tot het **verbouwen** van de woning, die geleid heeft tot de bestreden beslissing.

Uit de plannen blijkt dat de aangevraagde verbouwing gepaard gaat met een uitbreiding. Het statistisch formulier geeft aan dat het volume van de woning stijgt van 683 m³ naar 980,6 m³. Het ontwerp omvat tevens de afbraak van een aangebouwde stal en enkele bergingen. Ook de mogelijke regularisatie van de in het proces-verbaal van 17 december 2007 vastgestelde werken, maakt deel uit van het voorwerp van de aanvraag.

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 november 2008 tot en met 22 december 2008, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling West-Vlaanderen brengt op 11 december 2008 een gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten en is gelegen in een open agrarisch gebied grenzend aan een landschappelijk waardevol agrarisch gebied en met in de onmiddellijke omgeving een woongebied.

Dergelijke woning kan enkel in stand gehouden worden of desnoods gerenoveerd met behoud van karakter en structuur. De ruimtelijke draagkracht van het gebied mag niet overschreden worden door een niet verantwoorde nieuwbouw of aanzienlijke uitbreiding van de woonfunctie.

Het betreft hier in tegenstelling tot de aanvraag ingediend d.d. 15/03/2007 het verbouwen van de woning i.p.v. het herbouwen, waarbij het gevraagde door de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling kan aanvaard worden mits het respecteren van de normen van de wetgeving m.b.t. zonevreemde woningen en gebouwen.

De definitieve juridisch-administratieve beslissing wordt genomen door het gemeentebestuur en de gemachtigde ambtenaar van het Agentschap R-O Vlaanderen, tenzij die hiervan is vrijgesteld.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Torhout laat na om binnen de gestelde decretale termijnen een beslissing te nemen over de aanvraag.

Op 18 maart 2009 stelt de tussenkomenende partij een beroep in bij de verwerende partij tegen het uitblijven van een beslissing over haar stedenbouwkundige aanvraag.

De dienst vergunningen, sectie ruimtelijke ordening van de verwerende partij stelt op onbekende datum voor om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Na de hoorzitting van 30 juni 2009 beslist de verwerende partij op 17 september 2009 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

3. Inhoudelijke bespreking

a. Juridische grondslag en beoordeling

...

De plaats van de aanvraag is gelegen in de [REDACTED] in Torhout.

Het perceel situeert zich ten westen van het centrum van Torhout, in vogelvlucht een 900m ten zuiden van het kasteel van [REDACTED]. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door open agrarisch gebied met sporadische bebouwing. De percelering ten westen van de aanvraag wordt beheerst door de historische indeling van het beboste landgoed horende bij het kasteel.

Op het perceel zelf staat een woonhuis en een groot woningbijgebouw. Het woongebouw komt voor op de inventaris onroerend erfgoed van de stad Torhout. De hoeve stond reeds aangeduid op de Ferrariskaart (1770-1778). Verder komen op het landgoed weiden voor. De woning en de bijgebouwen liggen volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout (dd. 05-02-1979) in agrarisch gebied, het grootste deel van de bijhorende gronden behoren tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het ontwerp omvat de afbraak van een aangebouwde stal en enkele bergingen aan het woonhuis. Daarnaast wordt het woonhuis gerenoveerd om aan het huidige wooncomfort te kunnen voldoen. Aan de bestaande indeling wordt nagenoeg niet geraakt. Enkele muren worden gesloopt om het geheel ruimtelijker te maken. In het dak worden een vial kleine dakkapellen voorzien.

Verder wordt eethoek (gelijkvloers) en slaapkamer ouders (verdieping) worden voorzien in een uitbreiding van 5.50m op 7.00m. De kroonlijsthoogte en de nokhoogte blijven met respectievelijk 3.08m en 6.57m ruim onder deze van het hoofdvolume van de woning.

De bestaande raamverdeling blijft behouden, deze van de uitbreiding speelt hier op in. Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in hout. De nieuwe gevelsteen (rood-bruin genuanceerde herbruik) voor de uitbreiding wordt doorgetrokken voor de bestaande muren. Voor het dak worden herbruikte rode boomse pannen voorzien.

Het volume van de bestaande woning bedraagt 683.21m³, na de renovatie en uitbreiding bedraagt het totale volume 980.622m³.

...

Voor het betrokken woongebouw zijn de volgende elementen in het dossier terug te vinden:

- 19 april 2006: vaststelling onbewoonbaarverklaring.
- 25 april 2006: notaris Debyser doet navraag of de woning op een inventaris van leegstand en/of verwaarloosde panden staat. Door de stad Torhout wordt bevestigd dat dit niet het geval is.
- Het goed werd door de beroeper aangekocht op 28 juni 2006. In de authentieke akte is geen sprake van verkrotting.
- 7 november 2007: weigeringsbesluit voor herbouw. Argumentatie was gebaseerd op de bewering dat deze niet voldeed aan twee voorwaarden van art.145bis, nl. verkrotting en afwijking van karakter en verschijningsvorm.

...

Naar aanleiding van de openbare verkoop van het goed werd een onderzoek naar de bouwfysische toestand gevoerd. De woning werd onbewoonbaar verklaard. In het dossier

met betrekking tot de onbewoonbaarverklaring worden verschillende elementen aangehaald.

- Ernstige scheurvorming aan de achtergevel en aan de zijgevels.
- De dakstructuur is ernstig aangetast, er is een gat in het dak.
- Algemene aantasting van de draagstructuur van de tussenvloer.
- De annex aan het hoofgebouw is gedeeltelijk ingevallen.
- In de woning is alles verkrot en vochtig, er zijn geen sanitaire voorzieningen en geen elektrische installaties meer.

De elementen die in dit verslag weergegeven zijn duiden overduidelijk op de onbewoonbaarheid van het gebouw. Deze opgesomde elementen vormen echter geen basis om het goed als verkrot te beschouwen in de betekenis van het decreet. Verkrot wordt als volgt gedefinieerd in de intussen in werking getreden Vlaamse Codex: "niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit". Visuele, esthetische of hygiënische aspecten zijn hierbij dus niet van belang. Het al dan niet voorkomen op de inventaris van leegstand of verwaarloosde gebouwen of een onbewoonbaarverklaring heeft volgens de vigerende wetgeving evenmin invloed op de beoordeling of een onroerend goed verkrot is.

In het kader van dit dossier heeft de beroeper een stabiliteitsonderzoek laten uitvoeren op de bestaande constructie. De betrokken stabiliteitsingenieur komt tot de conclusie dat "De muren hebben een dikte van 30 centimeter wat heel uitzonderlijk is voor een dergelijke woning (normale dikte 20)...Volgens onze berekeningen zijn de afmetingen van trekbalen spantbenen, hanebalk en korbelen ruim voldoende voor de stabiliteit om niet te zeggen overgedimensioneerd.....De spantdelen, trekbalen en gordingen zijn in 1^e keuze eik met weinig of geen spint... De kepers zijn in oorspronkelijke ronde spar of later vervangen in rechthoekige sectie...De spanten zijn nog in perfecte staat. Alle ankers zijn perfect verbonden aan de trekbalen...De muren zijn nog in perfecte staat en staan volgens onze opmetingen perfect vertikaal en vrij van barsten en scheuren. De fundering is voldoende breed en diep voor de voorziene belasting...het gebouw reeds 250 jaar stabiel was en is gebleven."

Deze gedetailleerde studie (in bijlage) kan moeilijk genegeerd worden. Zo kan geconcludeerd worden dat deze voorwaarde uit art. 4.4.10 voldaan is.

Aan het gebouw werden reeds een aantal werken uitgevoerd. Hiervoor werd een proces verbaal opgesteld en werden de werken stilgelegd. In het proces-verbaal worden de volgende handelingen opgesomd:

- Plaatsen nieuwe balken en biplekplaten
- Oude dakpannen teruggeplaatst en aangevuld met nieuwe dakpannen
- Voordeur en enkele ramen vernieuwd
- Dak schuur volledig vernieuwd door plaatsen van nieuwe balken en biplekplaten. Oude dakpannen werden teruggeplaatst.
- Twee poorten werden vernieuwd en geschilderd.

De enige werken, uit dit lijstje, die vergunningsplichtig zouden kunnen zijn, zijn de nieuwe 'balken'. Uit het verslag van en telefonisch contact met de stabiliteitsingenieur blijkt dat er alleen kepers vervangen zijn. De dakconstructie is een spantendak, met als secundair constructie-element gordingen. Deze spanten en gordingen vormen de basis van de stabiliteitsstructuur van het dak. Deze als 'balken' omschrijven is dan ook misleidend. Het proces-verbaal toont geenszins aan dat de uitgevoerde werken stabiliteitswerken omvatten en/of vergunningsplichtig zijn.

Er vallen in deze procedure nog andere opmerkelijke feiten op. Zo is er in het advies van de Hoge Raad voor het Herstelbeleid de volgende passage opgenomen: “de overtreding zich situeert in het westelijk open ruimtegebied van de gemeente Torhout, nabij het bosdomein [REDACTED]” en “gelegen (is) in homogeen agrarisch gebied”, dat “de overtreding afbreuk doet aan de landschappelijke waarde van de omgeving” en dat “zich in de onmiddellijke nabijheid van de vervallen constructies geen andere bebouwing bevindt”.

Deze passage is ‘hallucinant’ en toont aan dat de hele procedure gebaseerd is op een aantal (vergunningsplichtige?) handelingen en verder de voeling met de historische context totaal mist. Het feit dat het hier gaat over een historische hoeve die terug gaat naar de tweede helft van de 18^e eeuw en die opgenomen is in de inventaris van het onroerend erfgoed van de stad Torhout toont juist de landschappelijk en historische waarde van het gebouw aan. Enkele niet-vergunningsplichtige handelingen of werken veranderen hier niets aan. De herstellvordering tot volledig afbraak, tot en met funderingen, is buiten proportie. Het is bovendien een gemiste kans om waardevol erfgoed te behouden.

Verder voldoet de aanvraag ook aan de overige voorwaarden uit artikel 4.4.10 en volgende van de Vlaamse Codex. De aanvraag blijft, zij het nipt, onder het maximum van 1000m³ en blijft het karakter en verschijningsvorm behouden.

De aanvraag is dan ook juridisch aanvaardbaar.

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het betreft hier een historisch waardevol onroerend goed in een waardevol landschap in de nabijheid van het kasteel van [REDACTED]. Dit blijkt uit de beschrijving uit de inventaris onroerend erfgoed van de stad Torhout en ook uit de beschrijving en de foto’s uit de stabiliteitsstudie. Hierin worden vooral de waardevolle spanten vernoemd.

In de voorliggende aanvraag wordt het bestaande gebouw als basis gebruikt voor een grondige renovatie. Vervallen annexen worden afgebroken en het hoofdgebouw wordt uitgebreid met een tweede volume dat naar grootte duidelijk ondergeschikt is aan het bestaande hoofdvolume. De gevelsteen van deze uitbreiding wordt doorgetrokken voor de bestaande gevels van het hoofdvolume.

De raamindeling blijft grotendeels gehouden, deze van de uitbreiding worden hieraan gespiegeld waardoor het karakter van de uitbreiding aansluit bij deze van het hoofdgebouw. In het dak worden een viertal kleine dakkapellen voorzien. Binnen worden enkel muren gesloopt of open gemaakt om het comfort en de bruikbaarheid aan de hedendaagse wooneisen te kunnen aanpassen.

Door gebruik te maken van recuperatiestenen en dakpannen naar analogie met de bestaande situatie, blijft het bestaande karakter en verschijningsvorm quasi volledig behouden.

Het is positief dat op deze wijze een waardevol bestaand onroerend goed kan blijven voortbestaan. De aanvraag is ruimtelijk dan ook zeer zeker aanvaardbaar.

c. Conclusie

Het beroepsdossier toont middels een stabiliteitsonderzoek ruimschoots aan dat het betrokken gebouw geenszins als verkrot (in de zin van de Vlaamse Codex) kan beschouwd worden. De aanvraag voldoet dan ook aan alle voorwaarden gesteld in artikel 4.4.10 en volgende van de Codex.

Verder springt het voorstel zeer voorzichtig om met het bestaande waardevolle patrimonium, hetgeen toe te juichen valt. Het voorstel is zowel planologisch als ruimtelijk aanvaardbaar.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 22 september 2009.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 21 oktober 2009, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikte ten tijde van het instellen van het beroep, op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.1.1, 11° en 15° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het rechtszekerheidsbeginsel en de formele en materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij de betrokken woning ten onrechte niet heeft beschouwd als zijnde verkrot. Zij verwijst naar de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO waaruit blijkt dat men zich voor de beoordeling van het al dan niet verkrotte karakter van een constructie moet stellen op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

De verzoekende partij is dan ook van mening dat de verwerende partij zich in deze moest plaatsen op de datum van 9 maart 2007, namelijk het ogenblik waarop de tussenkomende partij een eerste aanvraag tot herbouwen heeft ingediend. De aanvraag tot slopen wijst er volgens de verzoekende partij immers op dat het pand op dat ogenblik reeds verkrot en bouwvallig was.

Verder wijst de verzoekende partij er op dat er geen administratief beroep of enig ander rechtsmiddel werd aangewend tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 november 2007 zodat er volgens de verzoekende partij moet van worden uitgegaan dat de vaststelling in dit besluit dat de betrokken constructie verkrot is, met de waarheid overeenstemt. Volgens de verzoekende partij betekent een andere beoordeling een aantasting van de rechtszekerheid.

Verder is de verzoekende partij van oordeel dat de verwerende partij geen rekening mag houden met de stabiliteitswerken die de bouwheer eind 2007 heeft laten uitvoeren, waarvoor trouwens proces-verbaal werd opgesteld en een herstellvordering werd ingeleid.

De verzoekende partij wijst er verder op dat de stabiliteitsstudie waarnaar de verwerende partij verwijst evenals het administratief dossier niet aan haar werden overgemaakt.

Zij is tot slot van oordeel dat een door de tussenkomende partij bestelde studie niet kan opwegen tegen de vaststellingen van een objectieve ambtenaar. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij niet zo maar de mondelinge beweringen van een ingenieur in kwestie klakkeloos kan overnemen in strijd met de objectieve vaststellingen van diverse ambtenaren. De verzoekende partij meent dan ook dat de bevindingen en conclusies van de verwerende partij steunen op niet-correcte gegevens. Zij verduidelijkt verder dat in het proces-verbaal van 17 december 2007 uitdrukkelijk het plaatsen van nieuwe balken en biplexplaten voor het vernieuwen van het dak werd opgenomen. Deze werken zijn volgens artikel 4.1.1., 11° VCRO stabiliteitswerken, en zijn uitgevoerd na de vaststelling van verkrotting in de weigeringsbeslissing van 7 november 2011.

De verwerende partij antwoordt hierop dat volgens haar de verzoekende partij voorbijgaat aan het feit dat er steeds een nieuwe aanvraag kan worden ingediend bij eenzelfde bestuursorgaan waarna de beslissing van dit orgaan kan worden aangevochten bij de hogere overheid. Door de devolutieve werking van dit beroep wordt de zaak in haar geheel bij de hogere overheid, in casu de verwerende partij, aanhangig gemaakt. Volgens de verwerende partij bestaat er geen enkele wettelijke bepaling of algemeen rechtsbeginsel dat stelt dat een eerdere beslissing van een lagere administratieve overheid de beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij zou beperken.

Volgens de verwerende partij wordt in de bestreden beslissing uitvoerig gemotiveerd waarom de constructie als niet-verkrot wordt beschouwd. Volgens de verwerende partij doet het verslag van de onbewoonbaarheid op geen enkele wijze uitspraak over de verkrotting zoals bedoeld door het VCRO en toont het proces-verbaal van vaststelling niet aan dat uitgevoerde werken ook stabiliteitswerken omvat die vergunningsplichtig zijn.

De verwerende partij wijst er verder op dat het proces-verbaal van vaststelling in tegenstrijd is met het verslag van de stabiliteitsingenieur die door de tussenkomende partij werd aangesteld. De verwerende partij meent dat, nu blijkt dat de uitgevoerde werken geen wijziging hebben tot stand gebracht inzake elementaire vereisten van stabiliteit, de toestand op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing op het vlak van de verkrotting identiek is aan die op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag en zelfs op het ogenblik van de openbare verkoop.

De verwerende partij stelt dat zij tot de conclusie is gekomen dat de vaststellingen gedaan in het proces-verbaal en in een verslag van onbewoonbaarheid niet kunnen opwegen tegen een uitgebreide ingenieursstudie die duidelijk aantoont dat het gebouw wel voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit.

De verwerende partij meent verder dat de verzoekende partij geen elementen aanhaalt die de vaststellingen van de verwerende partij kunnen ontkrachten.

De verwerende partij wijst er nog op dat de verzoekende partij geen moeite heeft gedaan om de ingenieursstudie te bestuderen hoewel het volstond de stukken van het dossier bij de verwerende partij op te vragen om hierover te kunnen beschikken. Volgens de verwerende partij toont de verzoekende partij niet aan dat de woning niet voldeed aan de elementaire vereisten van stabiliteit.

Tot slot meent de verwerende partij dat de afweging of een woning al dan niet verkrot is, een opportuniteitsbeoordeling is welke de Raad niet in de plaats mag stellen van de bevoegde administratieve overheid.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met de toestand van maart 2007 en zelfs met de toestand van het onbewoonbaarheidsverslag van 11 april 2006 van nog een jaar eerder. De tussenkomende partij is dus van mening dat de al dan niet verkrotte toestand niet alleen onderzocht werd op 18 november 2008, zijnde de datum van de ontvangst van de tweede aanvraag, noch op datum van de eerste aanvraag maar zelfs ten tijde van de verkoop op 28 juni 2006 nadat de notaris al navraag had gedaan naar de toestand van het goed. De tussenkomende partij meent dan ook dat van een schending van artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO geen sprake is.

Verder wijst de tussenkomende partij er nog op dat de verwerende partij tot de conclusie is gekomen dat ten tijde van de openbare verkoop, wat nog ruim voor de eerste vergunningsaanvraag was, de woning hoegenaamd niet verkrot was en dit op basis van de in de bestreden beslissing opgenomen beschouwingen. Volgens de tussenkomende partij wordt de in de bestreden beslissing opgenomen beschouwing in rechte - dat het al dan niet voorkomen op de inventaris van leegstand of verwaarloosde gebouwen of een onbewoonbaarverklaring op zich niet relevant is om uit te maken of het desbetreffend pand verkrot is in de zin van de VCRO - door de verzoekende partij niet aangevochten en is dit trouwens een in rechte correcte beschouwing. De tussenkomende partij verwijst terzake naar enkele beroepsdossiers bij de minister. De tussenkomende partij is van oordeel dat de vaststelling dat de gedetailleerde studie van de ingenieur moeilijk kan worden genegeerd onderdeel uitmaakt van de opportuniteitsbeoordeling die aan het legaliteitstoezicht van de Raad ontsnapt. Ze wijst er nogmaals op dat de verwerende partij op basis van een zeer gedetailleerde wetenschappelijke studie geoordeeld heeft dat het pand ten tijde van de openbare verkoop nog voldeed aan de vereiste stabiliteitsvereisten al was het onbewoonbaar geworden en onhygiënisch. Deze beoordeling steunt nogmaals volgens de tussenkomende partij op wetenschappelijk controleerbare gegevens, is in feite en is soeverein zodat artikel 4.1.1, 15° VCRO niet geschonden is. De tussenkomende partij wijst er nog op dat de decreetgever met het decreet van 13 juli 2001 een uitzonderingsregeling heeft willen invoeren en niet langer een afwijkingsregeling zodat het aan de overheid toekomt aan te tonen dat de elementaire vereisten van stabiliteit er niet meer zijn.

Wat de eventuele schending van het rechtszekerheidsbeginsel betreft, wijst de tussenkomende partij er op dat de overheid als orgaan van actief bestuur geenszins gebonden is door wat ze eerder heeft besloten naar aanleiding van een vroegere aanvraag. De overheid kan volgens de tussenkomende partij steeds haar oordeel wijzigen en is ook niet gebonden door het oordeel van het college van burgemeester en schepenen. Zij herhaalt dat het oordeel van de verwerende partij gesteund is op een technisch-wetenschappelijke studie die niet aan de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen ten tijde van het nemen van de beslissing van 7 november 2007 was onderworpen. De tussenkomende partij meent verder dat het rechtszekerheidsbeginsel hier niet ter sprake kan komen nu dit te maken heeft met de voorzienbaarheid van de rechtsregels. Het rechtszekerheidsbeginsel richt zich volgens de tussenkomende partij in de allereerste plaats tot de regelgever die in een concreet geval de regelgeving moet toepassen.

De tussenkomende partij meent verder dat verwerende partij evenmin artikel 4.1.9° VCRO heeft geschonden door te beslissen dat de door haar uitgevoerde werken, die op 17 december 2007 werden geverbaliseerd, geen vergunningsplichtige stabiliteitswerken zijn geweest maar enkel onderhoudswerken. De tussenkomende partij neemt terzake de motivering van de bestreden beslissing over en verwijst ernaar. Zij stelt verder dat de verzoekende partij blijkbaar niet langer betwist dat enkel de beweerde nieuwe balken vergunningsplichtige werken konden zijn. De tussenkomende partij wijst er op dat ze in haar beroepsdossier bij de verwerende partij formeel heeft tegengesproken dat er nieuwe balken zouden zijn aangebracht in de woning en dat ze terzake een uitgebreide nota van de architect heeft gevoegd bij het aanvraagdossier. De tussenkomende partij stelt ook nog dat diezelfde vaststelling is weergegeven in de studie van de ingenieur die ook was toegevoegd aan het aanvraagdossier. De tussenkomende partij wijst er verder op dat de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur op 1 december 2009 bevestigde dat alle oude balken van het dak nog aanwezig zijn. Door aldus te oordelen dat er geen constructieve stabiliteitswerken werden uitgevoerd heeft de verwerende partij volgens de tussenkomende partij wettig beslist dat er op het stuk van de elementaire stabiliteit aan de woning, zoals die was vóór de eerste aanvraag, niets substantieels is gewijzigd. Ook dit vormt volgens de tussenkomende partij in de allereerste plaats een feitenbeoordeling en geen legaliteitsbeoordeling zodat de Raad onbevoegd is om van de kritiek kennis te nemen.

Tot slot meent de tussenkomende partij dat uit haar voorgaande betoog verder blijkt dat er geen schending is van het motiveringsbeginsel.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat het correct is dat de verwerende partij als hogere overheid en ingevolge de devolutieve werking van het beroep anders mag oordelen dan het college van burgemeester en schepenen. Zij benadrukt terzake dat er tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 november 2007, waarin werd geoordeeld dat de bestaande woning verkrot is, geen beroep is gekomen zodat de aanvrager met deze beoordeling heeft ingestemd. De verzoekende partij meent dan ook dat de verkrotting een vaststaand gegeven is. De verzoekende partij herhaalt dat de verwerende partij zich in casu niet over het beroep over de eerste weigeringsbeslissing heeft uitgesproken doch wel over een tweede aanvraag waarin een beslissing van het college van burgemeester en schepenen uitbleef zodat er van een devolutieve werking ten aanzien van de eerste weigeringsbeslissing geen sprake kan zijn.

De verzoekende partij is van mening dat er niet méér belang kan worden gehecht aan een eenzijdig ingenieursverslag daar waar er een objectief verslag aanwezig is. Wat dat betreft is de verzoekende partij verder van oordeel dat louter een telefonische verklaring van de betrokken ingenieur dat er geen balken vervangen zouden zijn doch enkel kepers niet kan volstaan voor de verwerende partij om te besluiten dat de term “balken” misleidend zou zijn. Volgens de verzoekende partij is het volledig tegenstrijdig dat het Agentschap Wonen in 2006 verklaart dat de dakstructuur ernstig is aangetast terwijl de ingenieur van de tussenkomende partij tot het perfecte dak besluit. Hetzelfde kan volgens de verzoekende partij worden gesteld over de scheurvorming van de muren aan de achtergevel en de zijgevel. De verzoekende partij wijst er op dat de bij het dossier behorende foto's duidelijk zijn. Zij meent dan ook dat de beoordeling van de verwerende partij dat de woning niet verkrot zou zijn, meer dan kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij wijst er tot slot op dat de verwerende partij in haar antwoordnota toegeeft dat er stabiliteitswerken plaatsvonden doch dat er niet bewezen is dat dit vergunningsplichtige stabiliteitswerken zouden zijn. De verzoekende partij verwijst terzake naar artikel 99 het decreet van 18 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening ingevolge hetwelk alle stabiliteitswerken vergunningsplichtig zijn. De verzoekende partij is van oordeel dat het feit dat er stabiliteitswerken nodig waren op zich al bewijst dat er verkrotting was in de zin van de VCRO. Tot slot wijst de verzoekende partij er nog op dat de invulling van de term verkrotting geen

opportuniteitsbeoordeling betreft doch wel steunt op objectieve elementen. Volgens de verzoekende partij wijzen gescheurde muren, gaten in het dak en ingevallen (bij)gebouwen veeleer op instabiliteit dan stabiliteit.

Beoordeling door de Raad

1.

Conform artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO dienen beroepsdossiers, die bij de deputatie werden betekend vóór 1 september 2009, doch waarover de deputatie op die datum nog niet heeft beslist, behandeld te worden overeenkomstig de procedureregelen die golden voorafgaand aan die datum. De bekendmaking en de uitvoerbaarheid van deze beslissingen worden daarentegen geregeld overeenkomstig artikel 4.7.23, §3 tot en met §5 VCRO.

Met betrekking tot de toepasselijke materiële of inhoudelijke regels dient de deputatie onmiddellijk toepassing te maken van de nieuwe regels van het vergunningenbeleid. Als orgaan van actief bestuur is de deputatie er immers toe gehouden de reglementering toe te passen die geldt op het ogenblik dat zij over de aanvraag uitspraak doet.

Wat de procedureregels betreft dient vastgesteld te worden dat ingevolge artikel 7.5.8, § 2 tweede lid VCRO de procedureregelen gelden die golden voorafgaand aan 1 september 2009.

Het bij de verwerende partij aanhangig gemaakt administratief beroep werd ingesteld op 18 maart 2009 en dus vóór 1 september 2009. De bestreden beslissing werd genomen op 17 september 2009 zodat, overeenkomstig artikel 7.5.8, §2, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) de aanvraag diende behandeld te worden *“overeenkomstig de procedureregelen die golden voorafgaand aan die datum”* doch met inachtneming van de met ingang van 1 september 2009 geldende nieuwe regels voor het vergunningenbeleid op inhoudelijk vlak.

Artikel 193, §1 en §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) luidde ten tijde van de bestreden beslissing als volgt:

“§1. Wanneer een gemeente beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een conform verklaard plannenregister, een vastgesteld vergunningenregister en een register van de onbebouwde percelen, wordt dit vastgesteld door de Vlaamse Regering. Die vaststelling wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. De aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die vóór de eerste dag van de tweede maand na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad worden ingediend, worden verder behandeld overeenkomstig de in §2 beschreven procedure.

Bij uitzondering kan de Vlaamse Regering bij de vaststelling, genoemd in het eerste lid, beslissen dat een gemeente die beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en welke gemeente in ruime mate, maar niet volledig, voldoet aan de voorwaarden inzake een conform verklaard plannenregister, een vastgesteld vergunningenregister en een register van de onbebouwde percelen, geacht wordt te voldoen aan de voorwaarden vermeld in de eerste zin van het eerste lid. Die beslissing geldt als vaststelling in de zin van het eerste lid, en wordt eveneens bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. De Vlaamse Regering kan bij die beslissing een termijn opleggen waarbinnen de gemeente volledig dient te voldoen aan de voorwaarden. De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor

de beoordeling van de voorwaarden die in aanmerking komen voor de toepassing van dit lid.

§2. Zolang een gemeente niet voldoet aan de voorwaarden voorgeschreven in §1, worden de aanvragen voor een stedenbouwkundige of een verkavelingsvergunning behandeld overeenkomstig artikel 43, §1 tot en met §5, artikelen 44, 49, 51, 52, 53 en 55, §1, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, in de plaats van overeenkomstig artikelen 106 tot en met 126 van dit decreet. De gemeente moet ook in dit geval de adviezen, genoemd in artikel 111, §4 en §5 van dit decreet, inwinnen.

De bouwvergunningen, die zijn verleend in de loop van het jaar, dat aan de inwerkingtreding van dit decreet voorafgaat, vervallen als de vergunninghouder binnen twee jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen”.

Overeenkomstig artikel 193, §2 DRO moeten de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning, voor wat betreft niet-ontvoogde gemeenten, behandeld worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerde decreet).

De stad Torhout, waar de aanvraag werd ingediend, was geen ontvoogde gemeente op het tijdstip waarop de bestreden beslissing werd genomen zodat de procedureregels van het coördinatiedecreet van toepassing waren op het dossier. Hetzelfde kan, voor wat de procedureregelen betreft, worden gesteld voor het aanvraagdossier dat werd ingediend bij de stad Torhout op 9 maart 2007 waarop artikel 193, § 2 DRO ook toepassing vond doch waarop de inhoudelijke regels van het DRO van toepassing waren.

2.

De Raad stelt vast dat er geen discussie is over het feit dat de te verbouwen woning gelegen is in agrarisch gebied en als dusdanig als zonevreemd is te beschouwen nu ze niet in dienst zal staan van enige agrarische activiteit.

Ten deze moet een vergunningverlenende overheid 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 met 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 4.4.10 VCRO luidde op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing als volgt:

“§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.”

Ook de aanvraag tot het verbouwen van een woning en de uitbreiding ervan (artikel 4.4.12 VCRO en 4.4.15 VCRO) vallen onder deze basisrechten zodat de aanvrager in ieder geval, om aanspraak te kunnen maken op een stedenbouwkundige vergunning, moet aantonen dat de woning waarvan hij de verbouwing en de uitbreiding vraagt, op het ogenblik van zijn eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was.

Indien blijkt dat de voorwaarden niet vervuld zijn, 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 overheid bevindt zich dan in een geval van gebonden bevoegdheid.

4.

De Raad stelt vast dat de eerste aanvraag met daaropvolgende weigeringsbeslissing van 7 november 2007 valt onder het toepassingsgebied van artikel 145bis DRO waarbij zowel het herbouwen, verbouwen als de uitbreiding van een zonevreemde woning was toegelaten voor zover aan welbepaalde voorwaarden was voldaan. De aanvraag van 9 maart 2007 die aanleiding gaf tot de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Torhout van 7 november 2007 betrof een aanvraag tot het herbouwen van de woning.

Er moet dan ook worden geconcludeerd dat de eerste aanvraag tot herbouwen, verbouwen of uitbreiden in de zin van artikel 4.4.10, § 1, lid 2 VCRO de aanvraag van 9 maart 2007 is, waarover op 7 november 2007 door het college van burgemeester en schepenen werd beslist.

Zoals de verwerende partij zelf vaststelt heeft het college van burgemeester en schepenen van Torhout op 7 november 2007 besloten tot de weigering wegens het niet-voldaan zijn aan de twee voorwaarden van artikel 145bis DRO, namelijk het niet-verkrot zijn en het niet-afwijken van karakter en verschijningsvorm.

Deze beslissing heeft een onherroepelijk karakter gekregen doordat de aanvrager er geen administratief beroep tegen heeft ingesteld. De vaststelling van het verkrot karakter in het dossier van de eerste vergunningsaanvraag heeft zo een definitief karakter gekregen.

Terzake en zijdelings wenst de Raad nog op te werpen dat het in de tweede en huidige aanvraag bijgebrachte verslag van de ingenieur evenzeer had kunnen worden bijgebracht in het administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing van 7 november 2007. Onder de bepalingen van het gecoördineerde decreet, waarvan zoals eerder gesteld de procedureregelen hier van

toepassing waren, beschikte de verwerende partij over ordeterminen om uitspraak te doen over een eventueel bij haar ingediend beroep zodat de tussenkomende partij zeker de ingenieursstudie ter ontkrachting van de vaststelling van het verkrotte karakter had kunnen bijbrengen. Er werd echter, zoals eerder gesteld, geen beroep ingediend.

5.

Het niet-indienen van een beroep tegen de weigeringsbeslissing van 7 november 2007 is naar het oordeel van de Raad een aanvaarding van de vaststelling van het verkrot karakter, des te meer omdat artikel 145bis DRO toen reeds bepaalde dat voor de beoordeling van het verkrotte karakter steeds wordt teruggegrepen naar de eerste vergunningsaanvraag.

Op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag bepaalde artikel 145bis, § 1 DRO, lid 3, a) immers:

“De mogelijkheden vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 6°, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a) de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrot; woningen of gebouwen worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen”

De tussenkomende partij kan dus niet onwetend geweest zijn over het belang van de beoordeling van het al dan niet verkrotte karakter in de beslissing over de eerste vergunningsaanvraag.

De Raad merkt terzake verder ook nog op dat de term ‘verkrot’ in artikel 145bis DRO niet op een andere wijze wordt gedefinieerd dan in de VCRO zodat er zeker met de eerste weigeringsbeslissing rekening had moeten worden gehouden.

6.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij weliswaar vaststelt dat er een weigeringsbeslissing is over de eerste vergunningsaanvraag omwille van het verkrotte karakter doch dat de verwerende partij daaraan niet de conclusies verbindt die zij er ingevolge artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO moet aan verbinden.

Nu vaststaat dat de weigeringsbeslissing van 7 november 2007 een beslissing is over de eerste vergunningsaanvraag in de zin van artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO, en dat in deze beslissing tot de weigering werd besloten omwille van het verkrotte karakter van de woning en dat deze beslissing niet werd aangevochten, diende de verwerende partij dan ook de vergunning te weigeren wegens het niet voldaan zijn aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.4.10, §1, eerste lid VCRO.

De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 4.4.10, §1, eerste en tweede lid VCRO door geen rekening te houden met de definitieve vaststelling van het verkrotte karakter van de woning in de beslissing die werd genomen over de eerste vergunningsaanvraag.

7.

Terzake dient de Raad vast te stellen dat het devolutieve karakter van het beroep bij de verwerende partij, met de eraan te verbinden juridische gevolgen, in het voorliggende dossier niet meer kunnen spelen ten aanzien van de eerste definitieve weigeringsbeslissing van 7 november 2007. Er werd in casu immers enkel een beroep ingesteld bij de verwerende partij tegen het uitblijven van een beslissing in de tweede vergunningsaanvraag.

De Raad wenst tot slot nog op te merken dat het feit dat de tussenkomende partij niet werd veroordeeld voor het uitvoeren van vergunningsplichtige stabiliteitswerken nadat de correctionele

rechtbank had vastgesteld dat niet vaststond dat het over niet meer dan onderhoudswerken ging die niet-vergunningsplichtig waren, niet het verkrotte karakter kunnen tegenspreken. Artikel 4.4.10 van de VCRO is duidelijk en stelt dat moet worden teruggegaan naar de eerste vergunningsaanvraag. De beslissing die hierover is genomen en nooit werd aangevochten door de vergunningaanvrager, in casu de tussenkomende partij, maakt dat de vaststelling inzake het verkrot zijn van de woning definitief is en er niet meer op kan worden teruggekomen. De tussenkomende partij heeft haar mogelijke rechtsmiddelen tegen de weigeringsbeslissing van het collegebeslissing van 7 november 2007 (uitspraak doende over de eerste vergunningsaanvraag) niet aangewend en dient daarvan de gevolgen te dragen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 september 2009, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

 met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS