

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0299 van 22 april 2014
in de zaak 2009/0023/A/4/0011

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 partij tegen het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen 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

1.

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

2.

Met een arrest met nummer A/2013/0083 van 25 februari 2013 werd het beroep van de verzoekende partij gegrond bevonden.

De tussenkomende partij heeft op 7 maart 2013 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State.

De Raad van State heeft bij arrest nr. 225.258 van 25 oktober 2013 het vermeld arrest van de Raad vernietigd en de zaak verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bij beschikking van 14 januari 2014 werd de zaak toegewezen aan de vierde kamer.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

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

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van VCRO 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.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 19 april 2006 wordt in een “omstandig verslag van het advies onbewoonbaarheid” door de controleur kwaliteitsbewaking van het agentschap Wonen de hoeve gelegen te [REDACTED] onbewoonbaar verklaard op grond van de volgende vaststellingen:

“ ...

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)

...”

2.

Op 9 maart 2007 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED], na aankoop van het betrokken pand op 26 juni 2006, een aanvraag in voor het herbouwen van een woning.

Op 29 oktober 2007 verleent de verzoekende partij een ongunstig advies:

“ ...

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 horende bij het onderzoek naar de bouwfysische toestand van de woning in 2006; 2. de foto's bij de bouw aanvraag; 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 college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 7 november 2007 een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een woning aan de tussenkommende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat er voor het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is een bij besluit van 05.02.1979 goedgekeurd gewestplan van toepassing is, dat het perceel volgens dit plan gelegen is in een agrarisch gebied;

Overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin, dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de geldende bestemmingsvoorschriften;

Overwegende dat in toepassing van art 145bis §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en haar wijzigingen van latere datum, de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies, dat deze uitzonderingsbepaling o.a. geldt indien de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume en/of het uitbreiden van een bestaande woning met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³, dat deze uitbreiding een volumevermeerdering met 100 % niet mag overschrijden;

Overwegende dat de bouwplaats zich situeert in het westelijk open ruimte gebied van de gemeente, nabij het bosdomein [REDACTED], in een homogeen agrarisch gebied met in hoofdzaak verspreide agrarische bebouwing, dat op het perceel een sedert meer dan 20 jaar leegstaande en vervallen woning voorkomt op ongeveer 90 m van de openbare weg, dat de woning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak (dakhelling 45°), dat er verder nog een schuur aanwezig is;

Overwegende dat aanvrager het goed verworven heeft naar aanleiding van een openbare verkoop in de loop van 2006, dat voor de verkoop het oorspronkelijke onroerend goed verdeeld werd in loten, dat aanvrager lot 1 heeft verworven met een oppervlakte van 2 ha 82 a 15 ca waarop de vermelde gebouwen gesitueerd zijn;

Overwegende dat het ontwerp het herbouwen van woning na slopen van de bestaande woning omvat evenals het aanleggen van parking van 10 m bij 6 m in steenslag, dat de vervangingswoning bestaat uit één bouwlaag met scherp zadeldak, dat de woning een rechthoekig grondplan heeft (20 m x 7,85 m) met daaraan nog een overdekt terras (3,20 m x 5,70 m), dat het dak van het centrale deel van de woning (gevellengte 14,70 m) een nokhoogte heeft van 8,28 m en voorzien wordt van herbruik boomse rode pannen, dat het dak van het rechter deel (gevellengte 5,30 m) een nokhoogte heeft van 8,58 m, langs de

zijgevel afgeknot is en een rieten bedaking heeft evenals het linker deel (overdekte terras) met nokhoogte van 6,17 m, dat de gevels bestaan uit herbruik roodbruin genuanceerde gevelsteen en een gecementeerde plint/omranding, dat in het voorste dakvlak van het hoofddak drie dakkapellen voorkomen en in het achterste dakvlak twee dakkapellen, dat houten kolommen voorkomen in het gevelvlak van de voorgevel aan de rechter zijde en in het gevelvlak van de achtergevel en de linker zijgevel ter ondersteuning van het overkragend dak;

Overwegende dat de nieuwe woning gebouwd wordt op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande af te breken woning, dat de toegepaste materialen passen in het landelijk kader, dat het karakter en de verschijningsvorm van de woning niet gerespecteerd worden, dat de toegepaste dakhelling leidt tot een totaal andere typologie;

Overwegende dat het volume van de bestaande woning 683 m³ bedraagt en het volume van de vervangingswoning 996 m³, dat dit een volumevermeerdering betreft van 46%, dat de volume-uitbreiding valt onder de decretaal vastgelegde volumebeperkingen;

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;

Overwegende dat naar aanleiding van het onderzoek de commodo et incommodo geen bezwaren werden ingediend;

Gelet op het ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling 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;

*Overwegende dat het ontwerp niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg;
..."*

De tussenkomende partij tekent tegen deze weigeringsbeslissing geen administratief beroep aan.

3.

Op 17 december 2007 stelt de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur een proces-verbaal van vaststelling op naar aanleiding van een aantal uitgevoerde werken aan het pand in de periode tussen augustus en september 2007. Hierin wordt het volgende gesteld:

“ ...

Aan de woning is het dak vernieuwd door het plaatsen van nieuwe balken en biplekplaten. 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 biplekplaten. 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.

...”

De Hoge Raad voor het Herstelbeleid verleent op 26 juni 2008 een eensluidend advies over de herstellvordering van 2 juni 2008, met name het volledig slopen van zowel de woning als het bijgebouw.

4.

Op 18 november 2008 (datum van ontvangstbewijs) dient onder meer de tussenkomenende partij, bij [REDACTED] opnieuw een aanvraag in, ditmaal voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning.

Het aangevraagde omdat de deels te regulariseren verbouwing en uitbreiding van een bestaande zonevremde hoevewoning, met inbegrip van de afbraak van een aangebouwde stal en enkele bergingen.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan ‘[REDACTED]’, deels gelegen in agrarisch gebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het perceel (nummer [REDACTED]) waarop de hoeve 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.

Tijdens 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 Landbouwonwikkeling West-Vlaanderen brengt op 11 december 2008 een gunstig advies uit:

“ ...

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 Landbouwonwikkeling 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.

...

De tussenkomende partij tekent op 18 maart 2009 administratief beroep aan 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 [REDACTED]

Het perceel situeert zich ten westen van het centrum van [REDACTED], 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 [REDACTED]. 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 [REDACTED] (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 viertal 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.

...

Er werd advies ingewonnen bij de afdeling duurzame landbouwonwikkeling en gunstig geargumenteed.

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 [REDACTED]*
- 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.*

De beroeper heeft beroep aangetekend wegens het uitblijven van beslissing van het schepencollege. Telefonisch werd bevestigd dat de argumentatie in dit dossier dezelfde is als in het dossier uit 2007.

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 hoofdgebouw 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 trekbalken spantbenen, hanebalk en korbelen ruim voldoende voor de stabiliteit om niet te zeggen overgedimensioneerd.....De spantdelen, trekbalken 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 trekbalken...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 biplexplaten
- Oude dakpannen teruggeplaatst en aangevuld met nieuwe dakpannen
- Voordeur en enkele ramen vernieuwd
- Dak schuur volledig vernieuwd door plaatsen van nieuwe balken en biplexplaten.
- 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 [REDACTED], 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 [REDACTED] 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 waardvol landschap in de nabijheid van het kasteel van [REDACTED]. Dit blijkt uit de beschrijving uit de inventaris onroerend erfgoed van de stad [REDACTED] 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.

5.

Bij vonnis van de correctionele rechtbank van Brugge van 2 maart 2010 werd de herstellvordering "ongegrond" verklaard. In het vonnis wordt onder meer overwogen:

"...

De vraag stelt zich of de beklaagden nu (niet-vergunningsplichtige) onderhoudswerken dan wel (vergunningsplichtige) stabiliteitswerken hebben uitgevoerd.

Het proces-verbaal dd. 17.12.2007 van vaststelling en van stillegging maakt melding van navolgende handelingen :

1. aan de woning :

- plaatsen van nieuwe balken en biplextalen ;
- terugplaatsen van oude dakpannen en aanvulling met nieuwe dakpannen ;
- vernieuwen van voordeur en enkele ramen ;

2. aan de schuur :

- plaatsen van nieuwe balken en biplextalen ;
- terugplaatsen van oude dakpannen ;
- vernieuwen van poorten.

Het betreffen m.a.w. allemaal niet-vergunningsplichtige onderhoudswerken, met uitzondering evenwel voor wat betreft het plaatsen van nieuwe balken, wat per definitie vergunningsplichtige stabiliteitswerken zijn.

De beklagden betwisten evenwel dat er nieuwe balken werden geplaatst. Zij stellen enkel een tweetal kepers te hebben vervangen, waarop pannenlatten werden aangebracht.

Het vervangen van kepers, zonder vervanging van het dakgebinte (dragende balken) valt, blijkens de gegevens van de strafinformatie (st. 49 nota zonevreemde woningen uitgegeven door het Vlaamse Gewest), onder de niet-vergunningsplichtige onderhoudswerken.

De beklagden verwijzen naar de stabiliteitsstudie van de B.V.B.A. Studiebureau Ir. Jonckheere dd. 01.04.2008 die vermeldt : "De kepers zijn in oorspronkelijke ronde spar of later in rechthoekige sectie." (st. 58)

In het vergunningsbesluit dd. 17.09.2009 van de Bestendige Deputatie (st. 3 beklagden) wordt overwogen :

"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. De vernoemde kepers behoren niet tot het stabiliteitsgedeelte 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."

De rechtbank stelt vast dat ook thans niet is aangetoond dat de door de beklagden uitgevoerde werken stabiliteitswerken omvatten en/of vergunningsplichtig zijn.

Integendeel leggen beklagden een schrijven dd. 01.12.2009 van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur T. De Roep voor, die na een plaatsbezoek dd. 08.10.2009, volgende bevindingen meedeelt :

- "- één dwarsbalk ontbreekt in het gebinte - volgens u is deze balk weggenomen door de vorige eigenaar voor het bouwen van een duiventil in het dak
- ik heb op de balken merktekens gevonden, waar in één merkteken het hout gespleten is
- de propere staat van de balken komt volgens u door het feit dat u de balken heeft afgespoten met een hogedrukreiniger."

De eerdere vaststelling dd. 17.12.2007 dat nieuwe balken werden geplaatst, wordt kennelijk niet langer standgehouden.

*Door de gegevens van het opsporingsonderzoek en door het onderzoek ter terechtzitting is de tenlastelegging zoals aangevuld en heromschreven in hoofde van de beklaagden niet bewezen.
..."*

Op de terechtzitting van 11 februari 2014 verklaart de tussenkomenende partij dat geen beroep werd aangetekend tegen dit vonnis, hetgeen de verzoekende partij niet bevestigt maar evenmin tegenspreekt.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 22 september 2009 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 21 oktober 2009, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, § 1 VCRO, zoals het gold ten tijde van het instellen van het beroep, over het rechtens vereiste belang 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 voert de verzoekende partij de schending aan van art. 4.1.1, 11° en 15° VCRO, van artikel 4.4.10 VCRO, van het rechtzekerheidsbeginsel en de formele en materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen:

"...

- 1. Verzoekende partij put een eerste middel uit de schending van art. 4.1.1, 11° en 15°, art. 4.4.10 VCRO, het rechtzekerheidsbeginsel en de formele en materiële motiveringsplicht.*

De Bestendige Deputatie stelt ten onrechte dat de woning in kwestie niet verkrot zou zijn daar de hoeve nog zou voldoen 'aan de elementaire eisen van stabiliteit', quod non. Aangezien het wel degelijk om een verkrotte woning gaat, komt deze zonevreemde constructie krachtens art. 4.4.10 VCRO niet in aanmerking voor verbouwing en uitbreiding.

- 2 Om na te gaan of een woning al dan niet verkrot is, moet de vergunningverlenende overheid zich plaatsen 'op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden' (art. 4.4.10 § 1, tweede lid VCRO).*

Dit wil dus zeggen dat de overheid zich in casu dient te plaatsen op de datum van 09.03.2007, zijnde het ogenblik waarop de [REDACTED] een eerste aanvraag tot herbouwen heeft ingediend. Het feit dat hij in 2007 de woning met de grond wenste gelijk te maken en een volledige nieuwbouw wenste op te trekken, bewijst op zich reeds dat het bestaande bouwwerk bouwvallig en verkrot was. Waarom nog een bruikbaar bouwwerk slopen?

Tegen de weigeringbeslissing van het CBS dd. 07.11.2007 werd geen enkel rechtsmiddel aangewend zodat geacht moeten worden de beoordeling van de overheid dat het om een verkrotte woning gaat, met de werkelijkheid overeen te stemmen. Er thans anders over oordelen, strijdt met de rechtszekerheid.

- 3 *Verwerende partij kan in haar besluit vanzelfsprekend geen rekening houden met de stabiliteitswerken die de bouwheer wederrechtelijk eind 2007 heeft laten uitvoeren en waarvoor proces-verbaal werd opgesteld en een herstelvordering werd ingeleid.*

Verwerende partij verwijst in het bestreden besluit naar een verslag van een ingenieur (aangesteld door de aanvrager...) dat stelt dat het dakgebinte in goede staat is, de muren zelfs in perfecte staat en goed verankerd.

Net zoals de rest van het administratief dossier, werd deze studie niet aan verzoekende partij overgemaakt. Zogenaamde mondelinge verduidelijkingen van de ingenieur kunnen al evenmin aan de realiteit getoetst worden.

In art. 4.1.1,11° VCRO worden als stabiliteitswerken beschouwd, onder meer het vervangen van dakgebintes en dragende balken. Dit zijn precies de werken die in 2007 wederrechtelijk zijn uitgevoerd.

Het spreekt voor zich dat men niet eerst wederrechtelijk stabiliteitswerken aan een verkrotte woning kan uitvoeren om daarna een stedenbouwkundige aanvraag voor een zonevrije constructie in te dienen, stellende dat het niet om een verkrotte woning zou gaan, gezien deze thans voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

- 4 *Een door de aanvrager bestelde studie weegt uiteraard niet op tegen de vaststellingen van een objectieve ambtenaar (stukken 5 en 8). Hoe valt de conclusie van die ingenieur te rijmen met de vaststelling dat er ernstige scheuren in de achter- en zijgevel zijn en de bijgebouwen gedeeltelijk ingevallen zijn? Zijn dat muren in perfecte staat? Hoe kan die ingenieur beweren dat het dak in goede staat is wanneer de ambtenaar vaststelt dat de dakstructuur ernstig aangetast is en men er los kan doorheen kijken? Sinds wanneer zijn kepers geen onderdeel van de dragende elementen van een dakconstructie meer?*

In elk geval kan verwerende partij niet zomaar de mondelinge bewering van de ingenieur in kwestie klakkeloos overnemen, dit in strijd met de objectieve vaststellingen van de diverse ambtenaren. De bevindingen en conclusies van verwerende partij steunen niet op correcte feitelijke gegevens.

De foto's gevoegd bij het stuk 5 behoeven geen commentaar en bewijzen op zich de verkrotte toestand. Als stuk 12 worden de foto's toegevoegd die indertijd door het CBS aan verzoekende partij werden overgemaakt om de kandidaat-kopers met kennis van zaken te kunnen informeren. De verkrotting is manifest.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verwerende partij wordt verweten ten onrechte te hebben geoordeeld dat de woning niet verkrot is. Bijgevolg had volgens verzoekende partij de woning niet in aanmerking mogen komen voor verbouwing en uitbreiding krachtens artikel 4.4.10.

Verzoekende partij steunt zich op het feit dat het schepencollege reeds in een eerdere aanvraag zou hebben geoordeeld dat de woning verkrot zou zijn. Doordat verwerende partij er anders zou hebben geoordeeld, zou hierdoor het rechtszekerheidsbeginsel zijn geschonden.

Hierbij wordt volledig voorbijgegaan aan het feit dat het steeds mogelijk is om een nieuwe aanvraag in te dienen bij eenzelfde bestuursorgaan en diens beslissing in het kader van een administratief beroep bij de hogere overheid, in casu de deputatie, aan te vechten. Door de devolutieve werking van het hoger beroep wordt de zaak in haar geheel bij de deputatie aanhangig gemaakt. Er bestaat geen enkele wettelijke bepaling, laat staan een algemeen rechtsbeginsel die maakt dat een eerdere beslissing van een lagere administratieve overheid de beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij zou beperken. In dat opzicht kan er hoegenaamd geen schending zijn van het rechtszekerheidsbeginsel.

Verzoekende partij baseert zich op 2 documenten teneinde tot verkrotting te moeten besluiten. Enerzijds wordt het verslag van onbewoonbaarheid dd. 19/04/06 aangevoerd, anderzijds een proces-verbaal dd. 17/10/07. In de bestreden beslissing wordt uitvoerig gemotiveerd waarom men aan de hand van deze stukken niet kan besluiten dat de woning verkrot is. Vooreerst doet het verslag van onbewoonbaarheid opgemaakt ten tijde van de openbare verkoop, op geen enkele wijze uitspraak over verkrotting, zoals gedefinieerd in artikel 4.1.1., 15° Codex, met het name het niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit. Ten tweede is er de conclusie dat het proces-verbaal op geen enkele wijze aantoont dat de uitgevoerde werken, stabiliteitswerken omvatten die vergunningsplichtig zijn.

Het proces-verbaal spreekt weliswaar van 'het plaatsen van nieuwe balken', doch het verslag van de stabiliteitsingenieur (bijlage 13) stelt dat er alleen kepers vervangen zijn. Verzoekende partij betwist dat kepers geen onderdeel zijn van een draagstructuur. Niettemin heeft de bestreden beslissing vastgesteld dat "De dakconstructie (...) een spantendak (is), met als secundair constructie-element gordingen. Deze spanten en gordingen vormen de basis van de stabiliteitsstructuur van het dak. De vernoemde kepers behoren niet tot het stabiliteitsgedeelte 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." Met andere woorden, de uitgevoerde werken hebben geen wijziging tot stand gebracht inzake elementaire eisen van stabiliteit waardoor de huidige toestand op dat vlak identiek is met de toestand op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag en zelfs op het ogenblik van de openbare verkoop !

De bestreden beslissing is dan ook tot de conclusie gekomen dat de vaststellingen gedaan in het proces-verbaal en in een verslag van onbewoonbaarheid niet opwegen tegen een uitgebreide ingenieursstudie die duidelijk aantoont dat het gebouw wel degelijk voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Verzoekende partij betwist de correctheid van deze feitelijke gegevens, doch voert geen enkel feitelijk element aan die de vaststellingen van verwerende partij kunnen ontkrachten. Meer nog, ze deed niet eens de moeite om - in tegenstelling tot verwerende partij - de gedetailleerde ingenieursstudie ernstig te onderzoeken. De stelling dat verzoekende partij niet over deze studie beschikt, houdt geen steek. Het volstond om deze stukken aan het provinciebestuur op te vragen, zoals voorzien in een gentlemen's agreement met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Men kan alleen maar vaststellen dat het ontbreken van een administratief dossier nochtans verzoekende partij niet heeft weerhouden om enkel 'bewijzen à charge' te vergaren. De bewering dat foto's "geen commentaar behoeven en op zich de verkrotte toestand bewijzen" is wat kort door de bocht gegrepen. Zij tonen hoegenaamd niet aan dat de woning niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Hoe dan ook, de afweging of de woning al dan niet verkrot is, betreft een opportuniteitsbeoordeling in dewelke uw Raad niet vermag in de plaats te stellen van de bevoegde administratieve overheid. Zoals hoger reeds aangetoond, is de verwerende partij uitgegaan van juiste feitelijke gegevens, die ze correct heeft beoordeeld en is op grond hiervan, in alle redelijkheid tot het besluit gekomen dat de woning wel degelijk voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit en bijgevolg niet verkrot is.

*Het eerste middel is ongegrond.
...*

De tussenkomenende partij stelt:

*"...
Het middel mist grond in elk van zijn onderdelen.*

Art. 4.4.10, §1, tweede lid, VCRO schrijft inderdaad voor dat bij de beoordeling of een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning m.b.t. een zonevrije constructie kan worden ingewilligd, moet worden nagegaan of aan de daartoe gestelde vereisten is voldaan "op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden". De verzoekende partij stelt dat dit te dezen betekent dat voor de vraag of het pand al dan niet verkrot was, de verwerende partij zich had moeten stellen op 9 maart 2007, datum van de aflevering van het eerste ontvangstbewijs voor de eerste aanvraag strekkende tot het bekomen van een herbouwingsvergunning, wat de verwerende partij zou hebben verzuimd. Verzoekende partij stelt dat uit de omstandigheid zelf dat toen een vergunning tot het herbouwen werd ingediend, blijkt dat het om een bouwvallig en verkrot pand ging en dat de verwerende partij geen acht mocht slaan op de werken die in de loop van de maanden augustus-september 2007 zijn uitgevoerd, en voorwerp zijn van het pv van 17 december 2007, omdat die werken wederrechtelijk werden uitgevoerd met het oog de toestand van verkrotting te doen ophouden. De ingenieursstudie, die aantoont dat de woning niet verkrot was, werd de verzoekende partij niet medegedeeld en diens vaststellingen zouden niet opwegen tegen deze van een "objectief ambtenaar", waarmee de verzoekende partij impliciet doch zeker verwijst naar de verbalisant van 17 december 2007, m.n. ■■■■■, waarvan voor het overige niet geweten is welke haar bouwkundige opleiding en deskundigheid is.

Dit alles is niet gegrond, zoals blijkt uit wat volgt.

1. *Het bestreden besluit heeft wel degelijk de toestand van maart 2007 in acht genomen, zelfs meer dan dat, nl. de toestand zoals die is opgenomen in het zgn. onbewoonbaarheidsverslag van 11 april 2006, dus nog een jaar eerder. Het bestreden besluit stelt het volgende vast: (...) (eigen onderlijning)*

Anders dan in het middel wordt beweerd, is de al dan niet verkrotte toestand zodoende niet alleen onderzocht op datum van 18 november 2008 (ontvangstbewijs tweede aanvraag) noch zelfs op datum van de eerste aanvraag (9 maart 2007), maar zelfs ten tijde van de verkoop, die heeft plaats gegrepen op 28 juni 2006, nadat de notaris op 25 april 2006 navraag had gedaan naar de toestand van het goed.

Van schending van art. 4.1.10°, §1, tweede lid, VCRO, is derhalve geen sprake.

2. *Het bestreden besluit is immers tot de conclusie gekomen dat ten tijde van de openbare verkoop, en dus nog ruim vóór de eerste vergunningsaanvraag, het pand hoegenaamd niet verkrot was op grond van volgende beschouwingen:*

- a. *“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.” (eigen onderlijning)*

- b. *“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 trekbalken spantbenen, hanebalk en korbelen ruim voldoende voor de stabiliteit om niet te zeggen overgedimensioneerd... De spantdelen, trekbalken 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 trekbalken.. . De muren zijn nog in perfecte staat en staan volgens onze opmetingen perfect vertikaal en vrij van barsten of 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.” (eigen onderlijning)

De 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/zijn om uit te maken of het desbetreffend pand ook verkrot is in de zin van het VCRO, wordt door de verzoekende partij niet aangevochten en is trouwens in rechte een correcte beschouwing.

Het ministerieel besluit van 4 november 2003, toegevoegd aan het beroepsdossier bij de deputatie, stelt desbetreffend: “dat stabiliteit niet zozeer betrekking heeft op visuele of esthetische aspecten, maar wel op de constructie van het gebouw; dat het ontbreken van een klein aantal pannen van de dakbedekking alsook het schrijnwerk geen impact heeft op de stabiliteit van het gebouw; dat door appellant, naar aanleiding van de hoorzitting, een ingenieursstudie (Stedec NV., d.d. 3 april 2003) wordt neergelegd waaruit blijkt dat de gevraagde verbouwingswerken bouwtechnisch zonder noemenswaardige problemen kunnen uitgevoerd worden doordat het pand zonder twijfel nog steeds aan de “elementaire eisen van stabiliteit” voldoet; dat uit het onderzoek van de zaak, gestaafd door de ingediende foto's niet blijkt dat bepaalde muren in slechte staat zouden zijn en een gevaar van instorting zouden betekenen” (stuk 13).

En een ministerieel besluit van 23 september 2004 stelt daaromtrent “dat in huidig dossier een stabiliteitsrapport van [REDACTED] d.d. 28 oktober 2002 werd ingediend dat na onderzoek in haar algemene conclusie ondermeer stelt dat “de structurele elementen van het gebouw, met name de funderingen, de muren en de dakspanten zonder twijfel aan de elementaire vereisten stabiliteit voldoen;” en voorts “dat, naar aanleiding van huidige aanvraag in onderhavige beroepsfase bij de minister, op 22 juli 2004 opnieuw een plaatsbezoek werd afgelegd maar dit keer door de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen zelf en vooral gericht op een onderzoek naar de stabiliteit; dat hieruit bleek dat de hoevewoning zelf, **ofschoon verstoken van elk comfort (en als dusdanig onbewoonbaar) alsook visueel erg verkommerd door de jarenlange leegstand**, nog steeds kan beschouwd worden als “elementair stabiel” “(stuk 14).

De vaststelling dat de voorgelegde gedetailleerde studie, waarvan het bestreden besluit de voornaamste elementen letterlijk weergeeft, “moeilijk kan genegeerd (worden)” is een zuivere opportuniteitsbeoordeling die aan het legaliteitstoezicht van de Raad ontsnapt. Het toezicht van de Raad is blijkens art. 4.8.3., §1, eerste lid, VCRO immers beperkt tot de eventuele strijdigheden met “de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur”. De Raad kan zich wat de opportuniteitsbeoordeling betreft niet in de plaats van de overheid stellen.

De verzoekende partij voert wel in de aanhef van het middel schending aan van art. 4.1.1.15° VCRO dat zegt dat het pand verkrot is wanneer het “niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit”, doch de verwerende partij heeft aan de hand van de zeer gedetailleerde wetenschappelijke studie geoordeeld dat het pand ten tijde van de openbare verkoop wel degelijk nog voldeed aan de vereiste stabiliteitseisen, al was het onbewoonbaar geworden en onhygiënisch. Die beoordeling, die steunt op wetenschappelijk controleerbare gegevens, is in feite en soeverein, zodat die decretale bepaling niet is geschonden.

Er weze hier trouwens aan herinnerd dat de decreetgever van 13 juli 2001, die het behoud van een zonevrije woning tot een basisrecht heeft verheven, een uitzonderingsregeling heeft willen invoeren en niet langer een afwijkingsregeling. Dit brengt volgens de uitspraak van de minister in de parlementaire voorbereidingswerken mee dat het aan de overheid toekomt

aan te tonen dat de elementaire stabiliteit er niet meer is en dat die bewijslast niet aan de bouwheer toekomt. Men leest in de parlementaire werken (VI. Parl., zitting 00-01, stuk 720, nr. 3, p. 6):

“Aangezien de bepaling van het nieuwe artikel 145 bis minimale rechten wil **garanderen** voor bestaande, vergunde (of vergund geachte) gebouwen dient te worden verduidelijkt dat het niet gaat om een afwijkingsregel, maar een **uitzonderingsregel**.
(...) ”

Een uitzonderingsregel daarentegen geeft aan waartoe de verordenende kracht van een voorschrift niet mag leiden en staat dus, voor zover decretaal verankerd, boven de (algemene) voorschriften die voor het gebied in kwestie gelden; **de vergunningsverlenende overheid zal in dat geval in de uitdrukkelijke motivering van een weigeringsbeslissing moeten aantonen dat niet voldaan is aan de voorwaarden voor de uitzondering**; bij een afwijking ligt de bewijslast grotendeels bij de aanvrager, bij een uitzondering grotendeels bij de overheid”.

3. De verzoekende partij voert desaangaande ook nog schending aan van een beginsel van behoorlijk bestuur, nl. het rechtszekerheidsbeginsel. Zij betoogt m.n.: “Tegen de weigeringsbeslissing van het CBS d.d. 07.11.2007 werd geen enkel rechtsmiddel aangewend zodat geacht moeten worden de beoordeling van de overheid dat het om een verkrotte woning gaat, met de werkelijkheid overeen te stemmen. Er thans anders over oordelen, strijdt met de rechtszekerheid.”

Maar, primo, de overheid is, als orgaan van actief bestuur, bij de beoordeling van een tweede, derde, enz. aanvraag, geenszins gebonden door wat ze heeft beslist n.a.v. een eerdere aanvraag. Zij kan steeds haar oordeel wijzigen, mits aan te geven op grond waarvan zij tot die wijziging is gekomen.

Secundo, valt niet in te zien hoe de deputatie, die ingevolge hoger beroep als beroepsinstantie moet oordelen over een tweede bouwaanvraag waarover het CBS niet eens een oordeel heeft geveld (want precies daarom werd beroep aangetekend bij de deputatie), zou kunnen gebonden zijn door wat het CBS, orgaan van lagere hiërarchische orde, n.a.v. een eerdere aanvraag ooit heeft geoordeeld, aanvraag die niet op hetzelfde dossier steunde !

Tertio, is de beoordeling van de verwerende partij gesteund op een document, nl. de hoger aangehaalde technisch-wetenschappelijke studie van het [REDACTED], die geenszins aan de beoordeling van het CBS van 7 november 2007 was onderworpen.

Het valt derhalve ook niet in te zien hoe de verwerende partij het rechtszekerheidsbeginsel zou hebben kunnen schenden. Dit beginsel komt te dezen niet eens ter sprake. Dit beginsel houdt in “dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, dat de rechtzoekende moet kunnen uitmaken welke gevolgen een bepaalde handeling naar redelijkheid zal hebben en dat de overheid niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken van de beleidslijnen die zij bij de toepassing van de reglementering aanhoudt.” (Raad van State, nr. 159.064, Geeraerts, 22 mei 2006). Het rechtszekerheidsbeginsel heeft dus te maken met de voorzienbaarheid van de rechtsregels, zoals o.m. als volgt geformuleerd door de Raad van State in de arresten [REDACTED]

, nl.:

- nr. 166.436 d.d. 9 januari 2007: “Overwegende dat luidens artikel 38, §1, eerste lid, 2°, DRO een ruimtelijk uitvoeringsplan de “erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer” bevat; dat deze voorschriften verordenende kracht hebben (artikel 38, §1, tweede lid, DRO)”;
- nr. 195.995 d.d. 14 september 2009: “Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. Dit impliceert onder meer dat stedenbouwkundige voorschriften zoals het bestreden GRUP op voldoende duidelijke wijze moeten worden geformuleerd.”

Het rechtszekerheidsbeginsel richt zich derhalve in de allereerste plaats tot de regelgever en niet tot de overheid die in een concreet geval de regelgeving moet toepassen. Het is een “uit de rechtstaat voortvloeiend rechtsbeginsel” (P. Populier, “Rechtszekerheidsbeginsel als beginsel van behoorlijke regelgeving”, Intersentia, 1997, nr. 117).

4. De verwerende partij heeft evenmin art. 4.1.9° VCRO geschonden door te beslissen dat de door de tussenkommende partij in augustus-september 2007 uitgevoerde werken, geverbaliseerd op 17 december 2007, geen vergunningsplichtige constructieve stabiliteitswerken zijn geweest maar enkel onderhoudswerken, dit zijn: “werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen”.

De verwerende partij is als volgt tot die beoordeling gekomen: (...)

De verzoekende partij betwist blijkbaar niet langer dat enkel de beweerde “nieuwe balken” vergunningsplichtige werken konden zijn.


De tussenkommende partij heeft in haar beroepsakte bij de deputatie formeel tegengesproken dat ze nieuwe balken zou hebben aangebracht in de woning. Zij heeft gesteld (blz. 5): “het dak (te hebben) hersteld waarbij niets aan de gebinten en aan de hellingsgraad van het dak werd veranderd”.

De architect heeft aan het aanvraagdossier een toegelichte fotografische als bijlage toegevoegd. Betreffende het dak (foto 3) heeft ze volgende toelichting verschaft:

“Op de zolder zijn de authentiek genummerde spanten aanwezig (eik), geen enkele ontbreekt.

Alle pennen zitten nog in de verbindingen.

Geen enkel spant vertoont een minderwaardige balk of verbinding.”

Diezelfde vaststelling is weergegeven in de “nota aangaande stabiliteit van een woning”, uitgaande van het , en eveneens toegevoegd aan het aanvraagdossier.

Er zijn in de woning enkel een tweetal kepers vervangen, die inderdaad helemaal geen “dakgebintes of dragende balken van het dak zijn” (art. 1.1.4, 11° VCRO), maar enkel elementen waarop de pannenlatten worden aangebracht en vervolgens de pannen worden gelegd.

Op 1 december 2009 bevestigde de GSI dat inderdaad alle oude balken nog aanwezig zijn, wat blijkt uit hun oude merktekens van wellicht reeds 250 jaar oud, en dat op 17 december 2007 wellicht enkel is gesproken van nieuwe balken omdat de tussenkomende partij toen het geheel met een hogedrukreiniger grondig had gereinigd.

Door in de gegeven concrete omstandigheden te oordelen dat er geen constructieve stabiliteitswerken werden uitgevoerd, heeft de verwerende partij wettig beslist dat er op het stuk van de elementaire stabiliteit aan de toestand van de woning, zoals die was vóór de eerste aanvraag, niets substantieels veranderd is.

Ook dit betreft in de allereerste plaats een feitenbeoordeling en geen legaliteitskwestie, zodat de Raad onbevoegd is om van de kritiek – die overigens kennelijk ongegrond is – kennis te nemen.

5. *Uit dit alles volgt dat evenmin het motiveringsbeginsel is geschonden.*

Er kan alleszins geen sprake zijn van schending van het formeel motiveringsbeginsel, nu de beslissing wel degelijk uitvoerig is gemotiveerd en de verzoekende partij heeft toegelaten te beslissen of zij al dan niet een annulatieverzoek zou indienen. De toetsing van de formele motivering houdt immers geen inhoudelijke toetsing van de bestreden beslissing in (R.v.St., nr. 90.236, d.d. 16 oktober 2000). Bij het onderzoek of voldaan is aan de formele motiveringswet wordt dus niet nagegaan of de veruitwendigde motieven de beslissing ook in rechte of in feite kunnen dragen (R.v.St., nr. 69.327, Van Campenhout, 3 november 1997). Vervolgens dient de overheid ook niet de motieven van haar motieven op te geven. Een administratieve beslissing is geen proefschrift en geen academische literatuur. De Raad van State beslist dan ook terecht dat “wat de aangevoerde schending van de formele motiveringswet van 29 juli 1991 betreft, dat de verplichting tot formele motivering van administratieve rechtshandelingen niet inhoudt dat ook het waarom van de uitgedrukte motieven moet worden uiteengezet” (R.v.St., nr. 93.854, dd. 12 maart 2001, T. Gem., 02/2, 180; R.v.St., nr. 137.413, Reynaert, d.d. 22 november 2004).

En hoger is aangetoond dat de deputatie omtrent de aangevoerde kwesties over een ruime appreciatiebevoegdheid beschikt, zodat de Raad in de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht enkel bevoegd is om na te gaan of de overheid bij de uitoefening van die bevoegdheid is uitgegaan van juiste feitelijke gegevens en deze in rechte correct heeft beoordeeld, wat te dezen kennelijk het geval is geweest.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

2. *De Deputatie stelt dat zij als hogere overheid en ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep, anders mag oordelen dan het CBS, wat op zich correct is.*

Echter, in casu is er tegen de eerste weigeringsbeslissing van het CBS waarin geoordeeld werd dat de bestaande woning verkrot is, geen beroep gekomen. De aanvrager heeft met andere woorden met de vaststelling van de verkrotting ingestemd. Er thans anders over oordelen, strijdt met het rechtszekerheidsbeginsel. De verkrotting is een vaststaand gegeven door de definitieve beslissing van het CBS (stuk 7).

De Deputatie spreekt zich in het bestreden besluit niet uit over het beroep tegen die eerste weigeringsbeslissing, maar over een tweede aanvraag door het uitblijven van een beslissing van het CBS in eerste aanleg. Van een devolutieve werking met betrekking tot het definitieve eerste weigeringsbesluit, is geen sprake.

- 3 *In haar antwoordnota stelt verwerende partij dat er meer belang dient gehecht te worden aan het eenzijdig ingenieursverslag opgemaakt op vraag van de aanvrager, dan aan het verslag van het Agentschap Wonen en een proces-verbaal (stukken 5 en 8). Objectieve verslagen opgemaakt door objectieve personen dienen te primeren op eenzijdige verslagen opgemaakt op vraag van een partij.*

Een eenvoudige blik op de diverse foto's die bij het dossier gevoegd zijn, leert dat dit een gebouw is dat niet meer aan de 'elementaire eisen van stabiliteit' voldoet.

De verbalisanten stellen vast dat er balken en bipleksplaten van het dak vervangen zijn, maar een loutere telefonische verklaring van de ingenieur van de aanvrager dat het slechts kepers zouden zijn die vervangen zijn, volstaat voor verwerende partij om te besluiten dat de terminologie 'balken' misleidend zou zijn. Alsof de gespecialiseerde verbalisanten niet het verschil tussen een balk en een keper zouden kennen. Kepers zijn trouwens ook een belangrijk onderdeel van de dakstructuur. Zonder kepers, geen stabiel dak.

Het is toch volledig tegenstrijdig dat enerzijds het Agentschap Wonen in 2006 vaststelt dat 'de dakstructuur...ernstig aangetast' is en anderzijds de ingenieur van de aanvrager tot het perfecte dak besluit!

Diezelfde ingenieur looft ook de stabiliteit van de buitenmuren en stelt dat deze vrij van barsten en scheuren zijn, terwijl het Agentschap Wonen vastgesteld heeft dat 'er ernstige scheurvorming aan de achtergevel en aan de zijgevels' is. Verzoekende partij hecht evident meer belang aan de verklaringen van verbalisanten dan aan deze van betrokken partijen.

Zoals gezegd, de foto's spreken boekdelen en tonen niet een stabiele niet verkrotte woning. Bijgebouwen zijn ingevallen, de draagstructuur van de tussenvloer is algemeen aangetast, er zitten gaten in het dak, allemaal elementen die de verkrotting onderschrijven, zoals trouwens door het CBS al vastgesteld werd.

De beoordeling van verwerende partij dat de woning niet verkrot zou zijn, is meer dan kennelijk onredelijk.

- 4 *In de antwoordnota geeft verwerende partij in se toe dat er wel degelijk stabiliteitswerken zijn uitgevoerd, alleen zou het niet bewezen zijn dat het vergunningplichtige stabiliteitswerken zou betreffen.*

Krachtens het toen toepasselijke art. 99 DORO zijn alle stabiliteitswerken vergunningplichtig. Het feit dat stabiliteitswerken dienden uitgevoerd te worden, bewijst dat de woning niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit zoals opgenomen in art. 4.1.1, 15° VCRO.

De invulling van de term 'verkrotting' is geen opportuniteitsbeoordeling. Verkrotting steunt op objectieve elementen. Ofwel is een bouwwerk stabiel, ofwel is het dat niet. Gescheurde muren, gaten in het dak en ingevallen (bij)gebouwen wijzen veeleer op instabiliteit van een bouwwerk dan stabiliteit. Hoe dan ook, dat het oordeel van verwerende partij kennelijk onredelijk is, staat buiten kijf.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de administratieve rechtscolleges waarnaar de Raad van State de zaak na een vernietigingsarrest verwijst, zich gedragen naar dit arrest ten aanzien van het daarin beslechte rechtspunt.

De Raad van State overweegt in het arrest nr. 225.258 van 25 oktober 2013 onder meer:

“ ...

Het uitgangspunt dat het georganiseerd administratief beroep bij de eerste vergunningsaanvraag bedoeld in artikel 4.4.10, § 1, tweede lid, VCRO moet worden uitgeput om het bewijs van het vervuld zijn van de gestelde vereiste bij de navolgende vergunningsaanvraag voor een zonevrije constructie te kunnen brengen, schendt, zelfs al zou de navolgende vergunningsaanvraag op een anders samengesteld dossier zijn gesteund, artikel 4.4.10, § 1, VCRO.

...”

Het komt de Raad toe opnieuw te oordelen over het middel dat is aangevoerd door de verzoekende partij, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State.

2.

De verzoekende partij betwist in haar eerste middel dat de betrokken constructie zou kunnen worden beschouwd als niet verkrot.

3.

Artikel 4.4.10, § 1 VCRO (Titel IV. Vergunningenbeleid; Hoofdstuk IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften; Afdeling 2. Basisrechten voor zonevrije 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 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.”

Artikel 4.1.1, 15° VCRO definieert de term “verkrot” als “niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit”, terwijl artikel 4.1.1, 11° VCRO het begrip “stabiliteitswerken” omschrijft als volgt:

“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;”*

In de parlementaire voorbereidingen wordt het begrip “stabiliteitswerken” verduidelijkt als volgt (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 90*):

“282. De term “stabiliteitswerken” komt in de plaats van de “instandhoudings- of onderhoudswerken” die betrekking hebben op de stabiliteit (cfr. huidig artikel 99, §1, derde lid, tweede zin, DRO).

Het gaat om werken die het gebruik van een constructie voor de toekomst veilig stellen door middel van ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen.”

Het begrip “verkrot” wordt als volgt toegelicht (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 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 heikrachtregeling 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”.”

4.

De verzoekende partij stelt dat bij het beoordelen van het al dan niet verkrot zijn van de betrokken constructie het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag relevant is.

Uit het gegeven dat op dat ogenblik een aanvraag tot slopen en herbouw werd ingediend en dat door de tussenkomende partij geen beroep werd aangetekend tegen de weigeringsbeslissing, die steunde op de conclusie dat de betrokken constructie als verkrot moet worden beschouwd, moet volgens de verzoekende partij worden afgeleid dat het bestaande bouwwerk bouwvallig en verkrot was.

Het al dan niet verkrot zijn van een constructie moet beoordeeld worden op grond van artikel 4.4.10, § 1 VCRO, dat hierboven is aangehaald. Noch het gegeven dat de eerste

vergunningaanvraag een herbouw betrof, noch het gegeven dat geen beroep werd aangetekend tegen de beslissing over deze aanvraag zijn relevant voor de beoordeling op grond van deze bepaling.

5.

De verzoekende partij stelt voorts dat de verwerende partij bij haar beoordeling geen rekening kon houden met de wederrechtelijke werken die zijn uitgevoerd eind 2007, dat de stabiliteitstudie waarnaar verwezen wordt in de bestreden beslissing haar niet werd bezorgd en dat de wederrechtelijke werken betrekking hebben op het vervangen van dakgebinten en dragende balken.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat uit geen enkel gegeven van het dossier blijkt dat in de betrokken constructie “dakgebinten” zouden zijn vervangen.

Verder blijkt uit de overwegingen van de bestreden beslissing dat de verwerende partij bij haar beoordeling het gegeven heeft betrokken dat aan het gebouw een aantal werken werden uitgevoerd, opgesomd in het “proces-verbaal” van 17 december 2007 dat is aangehaald in de feitenuitlegging. In de bestreden beslissing wordt, na een opsomming van deze werken, gesteld dat uit die lijst enkel het plaatsen van nieuwe balken vergunningsplichtig zou kunnen zijn, maar dat enkel kepers werden vervangen, hetgeen onder meer zou blijken uit het verslag van de stabiliteitsingenieur.

In het vonnis van de correctionele rechtbank van Brugge van 2 maart 2010 wordt met betrekking tot het plaatsen van nieuwe balken, na onderzoek van “een schrijven dd. 01.12.2009 van de [REDACTED] gesteld dat “de eerdere vaststelling dd. 17.12.2007 dat nieuwe balken werden geplaatst, wordt kennelijk niet langer standgehouden”.

Uit dit vonnis blijkt derhalve dat de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur tijdens de procedure van de herstellvordering niet langer voorhield dat in de betrokken constructie nieuwe balken werden geplaatst.

De verzoekende partij brengt geen gegevens voor waaruit zou blijken dat, in tegenstelling tot de verklaring van de tussenkommende partij, dit vonnis geen kracht van gewijsde zou hebben verkregen.

De Raad kan derhalve slechts vaststellen dat de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur sinds zijn plaatsbezoek in 2009 niet meer betwist dat er bij de wederrechtelijke werken die zijn uitgevoerd in 2007 geen nieuwe balken zijn geplaatst. Dit onderdeel van het middel steunt derhalve op een niet langer volgehouden “vaststelling”.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de aangevoerde bepalingen en beginselen.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van art. 4.1.1,12°, 4.4.12 en 4.4.15

VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

- 1 *Verzoekende partij put een tweede middel uit de schending van art. 4.1.1, 12°, 4.4.12 en 4.4.15 VCRO.*

Onder verbouwen wordt verstaan het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande volume waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden worden.

Verder kan men enkel een zonevreemde constructie verbouwen voor zover het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

- 2 *Uit de bouwplannen blijkt overduidelijk dat geen 60 % van de buitenmuren behouden blijven (art. 4.1.1, 12° VCRO). Geen enkele buitenmuur blijft in die functie behouden. Voor alle bestaande buitenmuren wordt een nieuwe paramentsteen geplaatst.*

Het is duidelijk dat de Codex met het behoud van 60 % van de buitenmuren bedoelt dat die muren diezelfde functie dienen te behouden. Het feit dat geen enkele bestaande buitenmuur als dusdanig gebruikt wordt, onderlijnt op zich nogmaals het verkrot karakter van de woning. Nieuwe funderingen en paramentsteen zijn noodzakelijk om een volwaardig en niet bouwvallig bouwwerk te krijgen!

- 3 *Zowel verbouwen als uitbreiden zijn enkel mogelijk indien het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.*

Er wordt een belangrijke uitbreiding voorzien (eethoek gelijkvloers en slaapkamer verdieping) wat op zich al gepaard gaat met een verhoging van het aantal woongelegenheden nu die uitbreiding niet geïntegreerd wordt in een bestaande woongelegenheid.

Verder wordt ook gans de zolder ingericht als slaapvertrekken, inclusief badkamer. Er komen zodoende op de bovenverdieping 5 woongelegenheden bij.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij voert aan dat uit de bouwplannen duidelijk blijkt dat geen 60% van de buitenmuren behouden blijft. Aangezien er rond de woning een nieuw parementsteen wordt voorzien, meent verzoekende partij te moeten afleiden dat de aanvraag niet beschouwd kan worden als een 'verbouwen' in de zin van artikel 4.1.1, 12° Codex.

Verbouwen wordt aanzien als het voeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden. (artikel 4.1.1, 12° Codex)

Hieruit meent verzoekende partij te moeten afleiden dat de buitenmuren "in die functie" behouden moeten blijven. Het plaatsen van een nieuwe parementsteen rond de bestaande muren zou dus niet mogelijk zijn.

Noch uit de definitie, noch uit de parlementaire voorbereiding blijkt de buitenmuren "in die functie" behouden moeten blijven. Meer zelfs, nergens blijkt dat het plaatsen van een nieuwe parementsteen rond de buitenmuur verboden is. Van belang is dat de werken gebeuren binnen het bestaande bouwvolume. Met uitzondering van de voorziene uitbreiding, is dit ook hier effectief het geval.

De stelling dat de aanvraag gepaard gaat met de uitbreiding van het aantal woongelegenheden gaat ook hier volledig de mist in. Het uitbreiden van de woning met een eethoek en een slaapkamer - zoals opgeworpen door verzoekende partij - kan geenszins als een uitbreiding van het aantal woongelegenheden worden aanzien. Onder woongelegenheden moet worden verstaan ruimten die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. (art. 4.2.1, 7° Codex) Nergens uit het administratief dossier inclusief de bouwplannen, valt af te leiden dat de woning wordt opgesplitst of dat het aantal woongelegenheden bestemd voor de huisvesting van al dan niet alleenstaande gezinnen, binnen de woning wordt gewijzigd.

Het middel is ongegrond.

...

De tussenkomende partij stelt:

" ...

Art. 4.4.12. VCRO bevestigt het basisrecht om een bestaande zone vreemde woning o.m. te verbouwen op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Art. 4.1.1.12° VCRO definieert verbouwen als: "aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden".

En art. 4.4.15° VCRO, bepaalt dat een bestaande zonevreemde woning weliswaar mag uitbreiden, doch mits het bouwvolume ten hoogste 1 000 m³ bedraagt.

M.a.w. het gecombineerd verbouwen én uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is volgens die bepalingen slechts mogelijk wanneer:

- het bouwvolume de 1 000 m³ niet overschrijdt;*
- het aantal woongelegenheden identiek blijft;*
- en mits minstens 60 % van de buitenmuren bewaard blijven.*

Het middel voert aan dat aan de tweede en derde voorwaarde niet is voldaan.

Die kritiek is ongegrond.

- 1. Het middel voert aan dat er schending is van art. 4.1.12° VCRO omdat geen 60 % van de buitenmuren behouden blijft. Concreet wordt aangevoerd: "Geen enkele buitenmuur blijft **in die functie** behouden" omdat er een parementsteen wordt vóór geplaatst.*

Zodoende echter voegt het middel aan art. 4.1.1.12° VCRO een voorwaarde toe die er helemaal niet in te lezen staat, nl. dat de buitenmuren, die behouden en bewaard blijven, niet alleen 60 % van de bestaande buitenmuren moeten omvatten maar ook dezelfde “functie” moeten behouden.

Deze laatste toevoeging is onwettelijk. Ze staat niet te lezen in het decreet en is ook niet uit enige andere akte van normatieve aard af te leiden. Integendeel.

Verbouwen bestaat er nu precies in, zoals het VCRO aanstipt, aanpassingswerken door te voeren aan een bestaande woning. Daarbij is alles toegelaten, behoudens de sloop van meer dan 60 % van de buitenmuren. Dit moet immers het criterium van onderscheid uitmaken tussen, eensdeels, herbouwen en, anderdeels, verbouwen. Maar niets belet dat die aanpassingswerken inhouden dat, in de eerste plaats om redenen van energiezuinigheid en isolatie, de oude buitenmuren, die behouden blijven, voortaan de functie van binnenmuur bekomen en dat er een nieuwe paramentsteen wordt vóór geplaatst met tussenin de nodige isolatie. Meer eigentijdse “aanpassingswerken” kan men zich nauwelijks voorstellen gezien al die maatregelen worden genomen met het oog op energiebesparing. De decreetgever heeft er geen enkel bezwaar tegen dat niet alleen 40 % van de bestaande buitenmuren gesloopt worden en vervangen worden door nieuwe buitenmuren (waarachter een spouw en een binnenmuur worden aangebracht), noch dat de 60 % buitenmuren, die moeten worden behouden, verdoken worden achter een nieuwe muur met spouw en isolatie. Dit is en blijft een verbouwings- of aanpassingswerk.

Het aanpassingsdecreet van 27 maart 2009 heeft enkel opnieuw willen aanknopen met het mathematisch onderscheidingscriterium tussen herbouwen en verbouwen zoals dit voor het eerst werd opgenomen in art. 166 van het decreet van 18 mei 1999 tot wijziging van art. 43, §2 van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996. Toen werd niet alleen dit mathematisch criterium ingesteld: ook de dakvorm en het aantal bouwlagen moesten behouden blijven. Het decreet van 13 juli 2001 heeft echter dit alles geheel afgeschaft, wat voor gevolg heeft gehad dat elke houvast om een precies en min of meer rechtszeker onderscheid tussen verbouwen en herbouwen te maken, verdween, waardoor dit telkens opnieuw een feitenkwestie werd, waarbij soms zeer ver werd gegaan. Omtrent het opnieuw invoeren van de 60 %-norm is geschreven:

“Hiermee wordt teruggekomen op een eerder ingevoerd en later afgeschaft mathematisch criterium om het onderscheid te maken tussen verbouwen en herbouwen, zij het dat het nieuwe criterium wel soepeler is. Vroeger diende 60 % van de buitenmuren, de dakvorm en het aantal bouwlagen te worden behouden. Nu kan in principe alles worden gesloopt (dak, binnenmuren, roostering/plafond), zolang er maar 60 % van de bestaande buitenmuren overeind blijven.” (B. Roelandts en P.J. Defoort, “Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen”, TROS, 09/54, blz. 146).

Als men alle binnenmuren mag slopen, en dus vervangen door andere, valt niet in te zien waarom de te behouden 60 % buitenmuren voortaan ook niet de functie van binnenmuur zouden mogen bekomen. Het enige wat het decreet vereist, is

dat er minstens 60 % van de buitenmuren behouden wordt, welke ook hun toekomstige functie wordt.

Die praktijk is in het verleden, zowel vóór als na het decreet van 13 juli 2001, zeer vaak toegepast, meestal om zodoende een dubbele muur met spouw en isolatie mogelijk te maken.

Het middel voegt derhalve aan de Codex een voorwaarde toe die er niet in te lezen staat. Het beweert dat de Codex het zo zou hebben “bedoeld”, maar het licht niet toe waar in de Codex die bedoeling te ontwaren valt. Ook in de voorbereidende werken wordt nergens gezegd dat de te behouden buitenmuren ook de functie van buitenmuur moeten blijven behouden. En zelfs al mocht zulks in de voorbereidende werken te lezen staan, quod non, zou de rechter er geen acht mogen op slaan.

Wat dit laatste betreft, is de rechtspraak van het Hof van cassatie, het Grondwettelijk Hof en de Raad van State eensluidend.

Het Hof van cassatie zegt:

“dat de parlementaire voorbereiding van een wet niet kan worden aangevoerd tegen de klare en duidelijke tekst ervan” (Cass., 22 december 1994, A.C., 1994, 1149).

Een arrest van 30 juni 2006 zegt:

“De parlementaire voorbereiding van een wet kan niet worden aangevoerd tegen de klare en duidelijke tekst ervan. Waar de wet geen onderscheid maakt, mag ook geen onderscheid worden gemaakt.”

En het Grondwettelijk Hof beslist:

- *“Het Hof kan de zin van een wetsbepaling niet ombuigen door verklaringen die aan de aanneming ervan zijn voorafgegaan, te laten voorgaan op de duidelijke tekst van die bepaling” (Gr. Hof, nr. 154/04, 22 september 2004 – B.5.3)*
- *“Het Hof kan, bij het onderzoek van het ernstig karakter van een middel dat gericht is tegen een wetsbepaling, geen voorrang geven aan de tekst van een omzendbrief op de wettekst” (Gr. Hof, nr. 169/04, 8 november 2006, B.10.2).*
- *Hetzelfde is beslist in het recente arrest nr. 125/2008 sub B.11.*

De Raad van State zijnerzijds besliste in het arrest nr. 187.115, Martens, d.d. 16 oktober 2008 dat de termijnbepaling van art. 17, §1 Natuurbehouddecreet van 11 oktober 1997 een “duidelijke tekst” is, ook al suggereerden de voorbereidende werken dat het ging om een termijn van orde. Zij kunnen niet opwegen tegen een klare en duidelijke tekst.

Overigens blijkt uit het stuk 18 dat er in het totaal 69,09% van de bestaande buitenmuren wordt behouden (het bevat ook een overzichtelijk grondplan met

aanduiding van wat behouden wordt en wat afgebroken. De aanvoering van de verwerende partij is dus een loutere bewering die door niets bewezen wordt.

Het onderdeel is dus kennelijk ongegrond.

2. *Volkomen ten onrechte ook wordt voorgehouden dat de door het decreet toegelaten uitbreiding tot 1 000 m³ te dezen neerkomt op het uitbreiden van het aantal woongelegenheden, wat art. 4.4.12 niet toelaat.*

De Codex definieert enkel het begrip “woning” (art. 4.1.1.16°) door verwijzing naar de Vlaamse Wooncode, die het heeft over een plaats, geschikt voor permanente bewoning. De Codex zegt niets over het begrip “woongelegheden”, zodat aan dit begrip zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden gegeven, dit is een ruimte, die derwijze is ingericht dat men er permanent kan wonen. Dit is zeker niet het geval met een uitbreiding die enkel een slaapkamer voor de ouders voorziet, en derhalve deel uitmaakt van de éne woning, die enkel wordt uitgebreid. Zoals voorheen betekent die voorwaarde dat “een zonevreemde eengezinswoning derhalve niet kan (worden omgevormd) tot een meergezinswoning” (B. Roelandts, “Zonevreemd wonen en exploiteren”, in B. Hubeau en W. Vandevyvere, Handboek Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, die Keure, 2004, blz. 743, nr. 35.

De ingeroepen codexbepaling verbiedt enkel de uitbreiding die dermate is opgevat dat zij toelaat dat meer dan één gezin of meer dan één alleenstaande persoon er permanent kan wonen, bv. doordat er meer dan één inkom is, meerdere keukens, nutsvoorzieningen, enz.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

- 1 *Verzoekende partij put een tweede middel uit de schending van art. 4.1.1,12° VCRO.*

Onder verbouwen wordt verstaan het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande volume waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden worden.

Het onderdeel in verband met het aantal woongelegenheden wordt niet gehandhaafd.

- 2 *Verwerende partij voert aan dat nergens in de VCRO zou opgenomen zijn dat de 60 % te behouden buitenmuren, ook in die functie zouden moeten behouden worden.*

Uit de bepaling van art. 4.1.1,12° VCRO blijkt niet dat het enkel van belang zou zijn dat binnen het bestaande volume gebouwd zou worden. Volume en de 60 %-regel zijn evenwaardige criteria. Het ene primeert niet op het andere.

Wanneer in de VCRO bepaald is dat 60 % van de buitenmuren moeten behouden blijven, impliceert dit toch logischerwijze dat ze ook in die functie dienen behouden te blijven. Zo niet, worden toch geen 60 % van de buitenmuren behouden?

*De verwerende partij schendt de in dit middel aangehaalde wettelijke bepaling (art. 4.1.1, 12° VCRO). Het tweede middel is gegrond.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de wederantwoordnota blijkt dat de verzoekende partij het tweede middel enkel handhaaft voor zover wordt aangevoerd dat niet 60 % van de buitenmuren behouden blijven en het aangevraagde derhalve niet kan beschouwd worden als verbouwen.

2.

Artikel 4.1.1, 12° VCRO omschrijft “verbouwen” als “aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden”.

In de parlementaire voorbereidingen wordt de term “verbouwen” verduidelijkt als volgt (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 90*):

“283. De definitie sluit aan bij de stelling van de bevoegde minister dat het verbouwen van een constructie in principe gebeurt binnen de bestaande buitenmuren. Er wordt in dat kader een duidelijk criterium vooropgesteld : de buitenmuren moeten voor ten minste zestig procent behouden worden.

284. Het begrip mag heel ruim worden uitgelegd ; alleen volledig herbouwen wordt niet als een verbouwing beschouwd.

285. De term is voornamelijk dienend voor de geschreven regeling inzake zonevreemde constructies ; om die reden wordt gesteld dat de werken geschieden binnen het bestaande bouwvolume. Is er ook sprake van een aanbouw, dan vallen de werken dus (tevens) onder het begrip “uitbreiden”.

3.

Het gegeven dat de bestaande buitenmuren voorzien worden van een nieuwe gevelsteen houdt op zich niet in dat de bestaande buitenmuren, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 12° VCRO, niet worden behouden.

4.

Het tweede middel is, in de mate dit wordt gehandhaafd, ongegrond.

C. Derde middel

In dit voert de verzoekende partij de schending aan van art. 4.3.1 § 1,1° b en 4.3.1 § 2 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“
...

1 *Verzoekende partij put een derde middel uit de schending van art. 4.3.1 § 1,1°b en 4.3.1 § 2 VCRO. De aanvraag strijdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

- 2 *De in agrarisch gebied gelegen hoeve diende vroeger voor de bewoning van de landbouwer en diens gezin die de omliggende percelen bewerkte. Het was met andere woorden een zone-eigen bouwwerk.*

Het wordt niet betwist dat de omgeving gekenmerkt wordt door een open ruimte met slechts zeer sporadische bebouwing. Een deel van de percelen liggen zelfs in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en grenzen aan de bossen die tot het kasteel van Wijnendale behoren

Thans wordt de hoeve omgebouwd met het oog op loutere residentiële bewoning zonder enige landbouwactiviteit. Het aanzicht van het onroerend goed, onder meer ook door het verdwijnen van de landbouwfuncties van de aangelanden (de gronden zullen als tuin gebruikt worden) zal volledig wijzigen. Daarom werd bij de eerste aanvraag door de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling negatief advies uitgebracht. Waarom in deze aanvraag wel positief zou geadviseerd zijn, kan verzoekende partij bij gebrek aan dossier niet achterhalen. De houding van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling is echter weinig consequent.

- 3 *De verwerende partij spreekt van een historisch waardevol onroerend goed, maar laat de aanvrager toch toe het volledig te verbouwen waardoor het in niets meer op het oorspronkelijke gebouw zal lijken. Als de hoeve werkelijk zo waardevol zou zijn, dan zou toch veeleer voor renovatie moeten geopteerd worden dan het volledig laten verdwijnen van de hoeve achter een splinternieuwe paramentsteen...?? Al evenmin zou men alsdan toelaten dat belangrijke delen zouden afgebroken worden en nieuwe toegevoegd.*

De aanvraag strijdt veeleer met de cultuurhistorische aspecten van het bestaande gebouw en de omgeving, dan dat het ermee in overeenstemming is!

- 4 *Het is duidelijk dat het vergunde strijdt met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Dergelijke zonevreemde bouwwerken toelaten in een open gebied, tast de schoonheidswaarde van het gebied aan.*

Het vergunde heeft geen enkele voeling met een hoeve meer, noch de aanblik ervan. Vanuit louter visueel oogpunt heeft de woning een louter residentieel karakter, wat op zich strijdt met de bestemmingsvoorschriften.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij voert aan dat de aanvraag strijdt met de goede ruimtelijke ordening. Naast het feit dat de hoeve wordt aangewend voor residentiële bewoning, voert verzoekende partij vooral aan dat door de verbouwing de historisch waardevolle woning in niets meer op het oorspronkelijk gebouw zal lijken.

Een blik op de plannen leert evenwel dat dit niet het geval is. Niet alleen zijn het grondplan, de vorm alsook de geveluitzichten, bewaard gebleven. Verder stelt het bestreden besluit : "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."

Verzoekende partij betwist weliswaar de verenigbaarheid van de aanvraag met de cultuurhistorische aspecten. Het alternatief van verzoekende partij betekent niet minder dan een onherroepelijk verlies van een historisch waardevol pand. Is dit de goede ruimtelijke ordening die verzoekende partij voor ogen heeft ?

Hoe dan ook - ondanks het feit dat verzoekende partij een andere mening is toegedaan - blijft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een opportuniteitsbeoordeling. Enkel wanneer verwerende partij de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of onzorgvuldig heeft beoordeeld kan dit tot een vernietiging van de bestreden beslissing leiden. Uit de motivering kan op geen enkele wijze worden afgeleid dat de bestreden beslissing op een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze heeft besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

*Het middel is ongegrond.
..."*

De tussenkomende partij stelt:

*"...
Ook dit middel is kennelijk ongegrond.*

Ook hier moet er allereerst aan herinnerd worden dat de Raad enkel een legaliteitstoezicht mag doen en zich niet mag inlaten met loutere opportuniteitsoverwegingen. De vaste rechtspraak van de Raad van State blijft dus na 1 september 2009 overeind, nu uit niets blijkt dat de decreetgever daar afbreuk heeft willen aan doen. De Raad van State heeft steeds vast beslist: "De beoordeling van de verenigbaarheid van de beoogde handelingen en werken met de goede plaatselijke aanleg behoort tot de appreciatiebevoegdheid van de administratieve overheid. Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling hieromtrent in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van de hem opgedragen wettigheidscontrole is de Raad van State enkel bevoegd na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de betrokken bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening." (R.v.St., nr. 187.857, Le Roy, d.d. 12 november 2008). Er is dus enkel mogelijkheid tot marginale toetsing van een kennelijk onredelijke beslissing, wat een negatieve toetsing is: niet de redelijkheid van de bestuurshandeling moet worden aangetoond, maar wel de kennelijke onredelijkheid ervan. Een positieve beoordeling zou immers onmiskenbaar een inmenging in het beleid betekenen (Boes, M., Lib. Am. Ronse, blz. 8). Kortom: de Raad vermag enkel te onderzoeken of de gemaakte appreciatie niet "kennelijk onredelijk is" (R.v.St., nr. 96 820, 21 juni 2001), d.w.z. betreft het een beslissing "waarvan het dispositief in kennelijke wanverhouding staat tot de motieven zodanig dat gewoon niet te begrijpen valt hoe die beslissing ooit tot stand is kunnen komen" (R.v.St., nr. 80 251, Vantieghem, 17 mei 1999). Er kan slechts sprake kan zijn van de schending van het redelijkheidsbeginsel en van het evenredigheidsbeginsel wanneer een beslissing, waarvan vastgesteld wordt dat zij op deugdelijke grondslagen berust, inhoudelijk dermate van het normale beslissingspatroon afwijkt dat geen andere overheid in dezelfde omstandigheden die beslissing zou nemen (R.v.St., nr. 169.068, Bilterys, 19 maart 2007).

Te dezen stelt de verwerende partij vast:

- *dat het Departement Duurzame Landbouwonwikkeling een gunstig advies heeft gegeven;*
- *dat de woning opgenomen is op de inventaris van het onroerend erfgoed van de stad [REDACTED], waarmede impliciet doch noodzakelijk wordt aangegeven dat zoveel mogelijk het behoud ervan dient te worden nagestreefd, terwijl men zich niet kan voorstellen dat woningen op de inventaris terecht komen indien ze niet verenigbaar zijn met de goede plaatselijke aanleg;*
- *dat het niet kan instemmen met het advies van de Hoge Raad voor Herstelbeleid die het heeft “over een overtreding”, quod non (supra), “die afbreuk doet aan de landschappelijke waarde van de omgeving”, passage die de verwerende partij zelfs hallucinant heeft genoemd en die elke voeling met de historische context totaal mist. De verwerende partij stipt aan:*

“Het feit dat het hier gaat over een historische hoeve die terug gaat naar de tweede helft van de 18 eeuw en die opgenomen is in de inventaris van het onroerend erfgoed van de stad [REDACTED] toont juist de landschappelijke 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 de funderingen, is buiten proportie. Het is bovendien een gemiste kans om waardevol erfgoed te behouden.” (eigen onderlijning)

Uitgebreider wordt nog volgende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gemaakt: (...) (eigen onderlijning),

en in de conclusie wordt nog eens bevestigd: (...)

*Die appreciatie steunt op correct vastgestelde feiten die het besluit rechtens verantwoorden. Dat de verzoekende partij het met die appreciatie niet eens is, is niet relevant. Het valt trouwens op dat diezelfde verzoekende partij omzeggens elke vraag tot sloping van een gebouw dat ingeschreven staat in de inventaris van het onroerend erfgoed, afwijst, terwijl zij in dit dossier uitgerekend de sloop van het historisch pand bepleit ! Begrijpe wie begrijpen kan.
...”*

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

- 2 *Verwerende partij gaat niet in op het argument dat door het verdwijnen van de landbouwactiviteit - en het omvormen van landbouwgronden tot tuin - het aanzicht van de omgeving op ingrijpende wijze zal veranderen, reden waarom de afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling aanvankelijk negatief advies had uitgebracht.*

Verzoekende partij acht het niet aanvaardbaar dat een zonevreemde constructie het open landschap aantast.

De impact van het bouwwerk op het landschap belangt ontegensprekelijk de goede plaatselijke ruimtelijke ordening aan.

- 3 *De plannen tonen wel degelijk een belangrijke wijziging ten opzichte van de bestaande constructie aan. Het kan toch niet ontkend worden dat delen van de*

bestaande gebouwen afgebroken worden en nieuwe toegevoegd. Wanneer een bouwwerk uitgebreid wordt, verandert de verschijningsvorm toch?

Het kan evenmin ontkend worden dat van het oorspronkelijke gebouw niets meer zal te zien zijn door het plaatsen van een nieuwe paramentsteen.

Is de motivering van verwerende partij niet tegenstrijdig wanneer zij enerzijds voorhoudt dat het bouwwerk cultuurhistorisch belangrijk is, maar anderzijds het door de goedgekeurde plannen volledig laat verdwijnen? Vanzelfsprekend.

Het zonevreemd bouwwerk in kwestie schaadt de openruimte en dus de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. De beoordeling van de Deputatie om in realiteit een volledig nieuw bouwwerk met een gewijzigde verschijningsvorm toe te laten, is kennelijk onredelijk. Het is niet omdat het bouwwerk het uitzicht van een fermetje heeft, dat daarmee het oude bouwwerk als zogenaamd cultuurhistorisch bouwwerk in ere hersteld wordt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid en § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“...

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

(...)

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b en § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening weliswaar niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid, maar hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling West-Vlaanderen heeft in haar advies van 11 december 2008 het aangevraagde gunstig geadviseerd, in tegenstelling tot haar eerder ongunstig advies over de aanvraag tot herbouwen omdat het een aanvraag betreft tot “het verbouwen van een woning i.p.v. het herbouwen”.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt duidelijk, dat volgens de verwerende partij, ondanks de vergunde “grondige” renovatie van de bestaande historisch waardevolle hoeve woning, de cultuurhistorische aspecten (bestaande karakter) en de visueel-vormelijke elementen (verschijningsvorm) van het oorspronkelijke gebouw “quasi volledig” behouden blijven. Er wordt onder meer aangegeven dat het bestaande gebouw als “basis” wordt gebruikt voor de renovatie, dat de uitbreiding “ondergeschikt” is aan het hoofdvolume, dat de raamindeling “grotendeels” blijft behouden en deze wordt “gespiegeld” naar de uitbreiding, en dat gebruik wordt gemaakt van recuperatiestenen en dakpannen “naar analogie met” de bestaande situatie.

De kritiek van de verzoekende partij is beperkt tot opportuiniteitskritiek. Het is niet omdat de verzoekende partij een andere visie heeft dat de visie zoals uitgedrukt en gemotiveerd in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. De verzoekende partij toont dit ook niet aan.

3.

Het derde middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van █████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 4.8.13, §3 VCRO.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ