

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0111 van 27 september 2016
in de zaak 1213/0630/A/8/0595

In zake: de heer **Gerardus VAN DE WIEL**

vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomen-
de partij: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente**
VOSSELAAR, met kantoor te 2350 Vosselaar, Cingel 7

vertegenwoordigd door:
de heer Marc SOONTJES en mevrouw Leen WEYERS

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 mei 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 maart 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar van 5 november 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de verbouwing en uitbreiding van een bestaande tweewoonst.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2350 Vosselaar, Looy 77-79 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 107 K, 107 E en 107 F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Tussenkomen- de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend. Verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

2.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 20 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

3.

Met een beschikking van 11 april 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met een tussenarrest van 18 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0957 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 10 mei 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEENS, die *loco* advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS, verschijnt voor verzoekende partij, en de heer Marc SOONTJENS en mevrouw Leen WEYERS, die verschijnen voor tussenkomende partij, zijn gehoord. 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.

4.

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

III. FEITEN

1.

Op 26 juli 2012 (datum van het ontvankelijkheids -en volledigheidsbewijs) dient verzoekende partij bij tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en uitbreiden van een bestaande tweewoonst”*.

2.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 20 mei 1999 worden beide woningen ongeschikt verklaard voor bewoning, op basis van een technisch verslag van respectievelijk 31 maart 1999 en 20 april 1999, en opgenomen in de inventaris betreffende de heffing op leegstand en verkrotting.

Op 20 september 2006 wordt een proces-verbaal opgemaakt voor wederrechtelijk uitgevoerde werken en wordt de staking van deze werken bevolen, die door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur op 28 september 2006 wordt bekrachtigd.

Op 4 april 2008 wordt een (eerdere) aanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van de bestaande dubbelwoonst door tussenkomende partij geweigerd:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van:

- *Zonevreemde ligging in stadsbos (GRUP);*
- *Beperkte achtertuinstrook van 5,75 m die als terras wordt aangelegd;*
- *Plaatsen van ramen in zijgevel op perceelsgrens;*

- Plaatsen van regenwaterafvoerbuizen op een naastgelegen kadastraal perceel;
 - Non-conformiteit tussen plannen en beschrijvende nota m.b.t. carports;
 - Ongeschiktheidsverklaring voor beide woningen d.d. 20 mei 1999;
 - Vermoeden van verkrotting;
 - Vermoeden van het vooraf uitvoeren van werken i.f.v. de stabiliteit zonder in het bezit te zijn van een stedenbouwkundige vergunning;
 - Er is geen ontheffing van het ontbossingsverbod bijgevoegd;
 - Er is geen goedgekeurd compensatievoorstel bijgevoegd.
- ...

De gemachtigde ambtenaar adviseerde daaromtrent op 17 maart 2008 als volgt:

“Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

(1) De woning is op het moment van de vergunning niet verkrot (de woning wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag);

Op 20 april 1999 werden de woningen onderzocht door een controleur van leegstand en verkrotting. De woning nr. 77 wordt ongeschikt verklaard [omwille] van het ontbreken van een minimaal comfort, elektriciteit werd volledig onderbroken en het gevelschrijnwerk is verrot. De woning stond tevens leeg.

De woning nr. 79 werd eveneens ongeschikt verklaard omdat ze niet voldoet aan de minimale comfort- en hygiëne-eisen, de onveilige elektrische installatie, het algemeen grondvocht, het doorsijpelend vocht in de rechtergevel, het verrotte gevelschrijnwerk en de gebrekkige afwerking van de plafonds en wanden.

Hierdoor wordt namens de Vlaamse minister, bevoegd voor huisvesting gesteld dat de woningen in aanmerking komen voor ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring (dit laatste enkel voor de woning nr. 79) door de burgemeester. Beide woningen werden ongeschikt verklaard op 20/05/1999 en opgenomen op de inventaris betreffende de heffing op leegstand en verkrotting.

Tevens werden werken aan de woning uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning. Er werd hiervoor een PV opgesteld d.d. 20/09/2006 met het bevel tot staking der werken.

De aanvrager liet hierop zelf een stabiliteitsstudie uitvoeren. Daarin werd voor de woningen geconcludeerd: “de rommelige toestand en de bewust vernielde zichtbare afwerkingsdelen (houtwerk, bezettingswerk) mogen geen aanleiding zijn om deze woning als “verkrot” te bestempelen. Men dient de hoger beschreven bouwfysische en bouwtechnische toestand in acht te nemen. De term verkrotting heeft enkel betrekking op de constructie van het gebouw en niet op de visuele en/of esthetische aspecten van het gebouw.

Aan de hand van instandhoudings- en onderhoudswerken ken men deze woning bijgevolg probleemloos verbouwen tot een perfect wind- en waterdicht geheel geschikt voor permanente bewoning, en dit binnen de vigerende wettelijke bepalingen opgenomen zowel in het decreet als in het RUP.”

De achterbouw wordt wel als verkrot beschouwd, doch deze wordt effectief gesloopt.

De gemeente merkt tevens op dat er voor de vergunningsaanvraag werken zijn uitgevoerd werden i.f.v. de stabiliteit. Er zijn inderdaad stabiliteitswerken uitgevoerd (plaatsen van een stalen ligger), doch dit zijn stabiliteitswerken in functie van de verbouwing. Deze stabiliteitswerken hebben geen betrekking op het in stand houden van de huidige woningen.

Uit de foto's die in het dossier gevoegd zijn, als uit de bovenstaande overwegingen dient als eindconclusie gesteld te worden dat de eigenlijke woning en de hoofdstructuur niet verkrot zijn.

(2) De woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft

De woningen dateren van de jaren 1930, ze staan leeg sinds 1998-1999, doch dit betekent niet dat de woonfunctie niet meer vergund is.

Aan de woningen werden werken uitgevoerd voor men in het bezit was van een stedenbouwkundige vergunning. Hiervoor werd een PV opgesteld op 20/09/2006. Er blijkt uit het PV dat dit vooral betrekking had op de achterbouw en het stapelen van bouwafval. Uit de foto's bij de stabiliteitsstudie blijkt evenwel dat er ook reeds vergunningsplichtige werken (namelijk betrekking hebbend op de stabiliteit) in de woning aangevat werden. Er werd onder meer een binnenmuur gesloopt en een nieuwe stalen ligger geplaatst. Uit deze feiten dient afgeleid te worden of de woning nog als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden.

Aangezien er aan de hoofdstructuur van de woning (muren en dak) geen wijzigingen werden aangebracht is deze woning mijn inziens nog als hoofdzakelijk vergund te beschouwen.

...

Algemene conclusie

Ondanks de onrechtmatigheden die op het perceel plaatsgevonden hebben kan nog geoordeeld worden dat het om een hoofdzakelijke vergund en niet verkrot gebouw bestaande uit 2 woningen gaat.

Het huidige ontwerp voldoet echter niet aan enkele wetgevingen. De ramen in de zijgevel van de linkse woning zijn in strijd met het burgerlijk wetboek. Hiertoe dient ofwel de perceelsgrens verlegd te worden; ofwel een schriftelijk akkoord van de aanpalende bij het dossier gevoegd te worden dat deze akkoord gaat met de ramen op de perceelsgrens.

De individuele afvalzuivering van de linkse woning kan niet volledig aangelegd worden, evenmin als de terrassen daar er geen goedkeuring voor de ontbossing kan gegeven worden gelet op het ontbreken van een ontheffen van een ontbossingsverbod en het ontbreken van een goedgekeurd compensatievoorstel. Hierdoor voldoet het dossier enerzijds niet aan de voorwaarden van artikel 16 §1 van de voorschriften van het gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan Turnhout, anderzijds brengt dit een onaanvaardbare situatie met zich mee die daar er geen tuinstrook aanwezig is.

Tevens dient een onverharde en onbebouwde tuinstrook van minstens 8m diep aanwezig te zijn.

Hiertoe dient de diepte van de uitbreiding van de woningen ingekort te worden.

...

Ongunstig

De aanvraag is strijdig met artikel 678 van het burgerlijk wetboek aangaande de lichten en zichten. Hiertoe dient ofwel de perceelsgrens verlegd te worden; ofwel een schriftelijk akkoord van de aanpalende bij het dossier gevoegd te worden dat deze akkoord gaat met de ramen op de perceelsgrens.

Het dossier voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 16 §1 6° van de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Turnhout daar de individuele afvalzuivering van de linkse woning niet volledig kan aangelegd worden, aangezien er geen goedkeuring voor de ontbossing kan gegeven worden gelet op het ontbreken van een ontheffen van een ontbossingsverbod en het ontbreken van een goedgekeurd compensatievoorstel.

Het is een onaanvaardbare situatie dat er geen tuinstrook aanwezig is.

De onverharde en onbebouwde tuinstrook dient minstens 8m diep te zijn. Hiertoe dient de diepte van de uitbreiding van de woningen ingekort te worden.

...

3.

De percelen zijn volgens het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, gelegen in natuurgebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Turnhout', goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 4 juni 2004, in bosgebied – stadsbos (deelplan 16).

4.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juli tot en met 3 september 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Ruimte en Erfgoed adviseert op 30 oktober 2012 ongunstig.

Infrax Riolering adviseert op 22 augustus 2012 gunstig.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 17 augustus 2012 voorwaardelijk gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 30 oktober 2012 als volgt ongunstig:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraag is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. Mijn advies is bijgevolg ongunstig.

...”

Tussenkomen partij weigert op 5 november 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan verzoekende partij:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Overwegende dat de aanvraag gelegen is aan de rand van de gemeente in een uitgebreid bosgebied. De bebouwing aan de overzijde van de straat (woongebied) bestaat uitsluitend uit vrijstaande bebouwing op ruime percelen.

- Overwegende dat het bestaande pand een oudere tweewoonst betreft, voorgevel gelegen tegen de openbare weg. ...

- Op 4 april 2008 werd voor het betreffende perceel een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van de bestaande dubbelwoonst.

...

- De aanvrager uit met voorliggende aanvraag duidelijk de wens de bestaande kadastrale percelen te wijzigen. Hiervoor werd door de gemeente geen voorafgaandelijke aanvraag tot verkavelingsvergunning ontvangen, noch werd er door een notaris de splitsing van een goed gemeld.

...

- Overwegende dat de voorliggende aanvraag de plaatsing van ramen op de perceelsgrens voorziet. Artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek stelt echter ... De aanvraag is derhalve in strijd met het burgerlijk wetboek en kan niet gunstig beoordeeld worden.

- Overwegende dat de woning Looy 77 op 20 mei 1999 door de burgemeester ongeschikt voor bewoning werd verklaard. Deze ongeschiktheidsverklaring kwam er na woningonderzoek op 20 april 1999 door de gewestelijk controleur Leegstand en Verkrotting van de Dienst Huisvesting. Aan de hand van het technisch verslag wordt geoordeeld dat de woning niet voldoet aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica en veiligheid. Het verslag maakt melding van:

- geen minimaal comfort;
- elektriciteit volledig onderbroken;

- gevelschrijnwerk verrot;
- de woning staat leeg, is enkel domicilieadres.

- Overwegende dat de woning Looy 79 op 20 mei 1999 door de burgemeester ongeschikt voor bewoning werd verklaard. Deze ongeschiktheidsverklaring kwam er na woningonderzoek op 31 maart 1999 door de gewestelijk controleur Leegstand en Verkrotting van de Dienst Huisvesting. Aan de hand van het technisch verslag wordt geoordeeld dat de woning niet voldoet aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica en veiligheid. Het verslag maakt melding van:

- voldoet niet aan de minimale comfort- en hygiëne-eisen;
- onveilige elektrische installatie;
- algemeen grondvocht;
- doorsijpelend vocht in de rechtergevel;
- gevelschrijnwerk verrot;
- gebrekkige afwerking van de plafonds en wanden.

-Overwegende dat op basis van de ongeschiktheidsverklaringen van 20 mei 1999 beide woningen werden opgenomen in de inventaris betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen.

-Overwegende dat beide woningen al geruime tijd onbewoond zijn ...

-Overwegende dat op 20 september 2006 door de politie Turnhout een proces-verbaal met het bevel tot staking der werken word opgesteld ten laste van de aanvrager wegens het uitvoeren van verbouwingswerken aan de betrokken woningen zonder in het bezit te zijn van een stedenbouwkundige vergunning.

De stopgezette werken omvatten het gedeeltelijk afbreken van een gekoppeld bijgebouw en het starten van heropbouwen ...

- Bij de voorliggende aanvraag is een stabiliteitsverslag bijgevoegd, opgemaakt door Advies- & Studiebureau Brosens op 30 mei 2012. In dit verslag wordt verwezen naar een eerder stabiliteitsonderzoek d.d. 13 augustus 2007. De ingenieur besluit dat de stabiliteit van beide woningen niet verminderd is.

Bij de behandeling van de eerdere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft het schepencollege naar aanleiding van het bijgaande stabiliteitsverslag echter volgende bemerking gemaakt: 'Uit de bijgevoegde foto's kan echter vermoed worden dat er reeds voor de vergunningsaanvraag werken werden uitgevoerd i.f.v. stabiliteit: de stalen liggers in I-profiel op foto's 3 en 5 doen vermoeden dat hier de dragende constructie werd aangepast. Op de plannen 'Nieuwe toestand wordt op het grondplan een dragende muur vervangen door een niet-dragende muur. Deze muur blijkt op heden reeds afgebroken te zijn en vervangen door een stalen ligger (zie foto 3 van het stabiliteitsverslag). Dit vermoeden wordt gesterkt door het ontbreken van enige opmerking in de technische verslagen van de woningonderzoeken (zie hoger) omtrent het ontbreken van tussenvloeren.'

Daarenboven wordt in de tekstkader op plan 3 (gevels & doorsnede) het volgende vermeld:

- Boven alle raam- en deuropeningen met een maximale overspanning van 2m gebruik te maken van staltonbalkjes + lagen Murfor.
- Parementmetselwerk boven raamopeningen > 2m op te vangen d.m.v. metselwerkconsoles.
- In alle niet dragende muren op de verdieping dient in de onderste 4 lagen Murfor voorzien te worden.

Deze drie aandachtspunten gaven elk afzonderlijk aan dat er verstevigingen noodzakelijk zijn in de constructie en wijzen dus op een stabiliteitsprobleem.

Het vermoeden bestaat bij deze dat de oude tweewoonst als "Verkrot kan beschouwd worden."

Er bestaat m.a.w. een sterk vermoeden dat er zonder voorafgaandelijke vergunning vergunningsplichtige stabiliteitswerken zijn uitgevoerd teneinde de woningen te laten voldoen aan minimale kwaliteitseisen.

...

- Overwegende dat de woningen tegen de openbare weg zijn ingeplant op een plaats waar de weg een flauwe bocht naar links maakt waardoor de inplanting

verkeerstechnisch verre van ideaal is.

...

- Gelet op het ongunstig advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening d.d. 14 november 2007 naar aanleiding van de vroegere aanvraag. De Gecoro adviseerde negatief om volgende redenen:

- woningen te veel verkrot om in aanmerking te komen als verbouwing
- tuinstrook te beperkt
- oppervlakte perceel te beperkt t.o.v. oppervlakte bebouwing
- gevelopeningen op linker perceelsgrens (scheidsmuur) niet aanvaardbaar.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 05/11/2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning omwille van alle in bovenstaande overwegingen opgesomde redenen.

...

5.

Verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 7 december 2012 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 januari 2013 om het administratief beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

...

Toelichting:

- *Overeenstemming met RUP: de gevraagde werken staan niet in functie of dragen niet bij aan de instandhouding, het herstel of de ontwikkeling van het gebied. Het betreft 2 zonevreemde woningen. Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit art. 16.1 §2:*
 - *De woningen worden verbouwd binnen het bestaand volume en uitgebreid. Uit de foto's en het stabiliteitsverslag van ingenieur Brosens is af te leiden dat de woning niet als verkrot kan worden beschouwd. Het dak en de gevels vertonen geen verzakkingen of scheuren die de stabiliteit van de gebouwen in het gedrang zouden brengen. Alle ramen zijn nog aanwezig. Hoewel de woningen reeds meer dan 20 jaar onbewoond en onbewoond verklaard zijn, werd er in de onbewoond verklaring geen melding gemaakt van stabiliteitsproblemen noch bevestigd dat de gebouwen met zekerheid verkrot waren.*
 - *De woningen dateren van de jaren 1930 en waren steeds woning zodat zowel de constructie als functie als vergund geacht kunnen beschouwd worden.*
 - *Wat betreft de aansluiting van de riolering wordt verwezen naar het advies van Infrax.*
 - *De woningen zijn beperkt van omvang en worden ook beperkt uitgebreid. De uitbreiding blijft ruim onder de 100% en het maximale volume van 850m³.*
 - *Er worden geen woningen bij gecreëerd.*
- *De aanvraag betreft 3 kadastrale percelen in eigendom van de aanvrager. De aanvrager wenst de afbakening van de tuinen te wijzigen. Hiervoor is in feite geen splitsing van de percelen, noch van een verkavelingsvergunning vereist. Indien de woningen met grond apart zouden verkocht worden dient wel een herindeling van de kadastrale percelen te gebeuren.*
- *voorwaardelijk gunstig advies van Infrax en ANB: de voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden, waaronder de boscompensatie.*

9. GOEDE RO: voorwaardelijk OK

Toelichting:

- *Het betreft 2 bestaande en vergund geachte woningen in bosgebied. De regelgeving (het RUP) laat toe dat deze verbouwd en uitgebreid kunnen worden. Er is een gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) voor een gedeeltelijke ontbossing en dus vertuining ter plaatse van de aanvraag.*
- *De vertuining dient strikt binnen de aangegeven zone te gebeuren. Mits aan de voorwaarden uit het advies van ANB wordt voldaan is de aanvraag functioneel inpasbaar in de omgeving.*
De woningen bevinden zich bovendien niet geïsoleerd midden in het natuurgebied. Er wordt nog min of meer aangesloten bij de aan de overzijde van de straat gelegen woonwijk.
- *De 2 woningen zijn eerder klein van afmetingen en hebben hierdoor een aanvaardbare ruimtelijke impact. De schaalvergroting is ook eerder beperkt. De woningen worden voldoende kwalitatief ingericht en de gebruikte materialen sluiten aan bij de bestaande.*
De verharding dient beperkt te blijven tot wat is aangeduid op plan. De tuinzone dient met struiken, laag- en hoogstammig standplaatseigen groen te worden aangeplant zodat een maximale aansluiting wordt gecreëerd met het omliggende bosgebied.
Mits aan deze voorwaarden wordt voldaan wordt er geen hinder gecreëerd naar de omgeving.
- *Er wordt voldoende parkeermogelijkheid voorzien op eigen terrein. De woningen zijn gelegen langs een voldoende uitgeruste weg die de bijkomende verkeersdruk van 2 woningen gemakkelijk kan opvangen. Gezien de afstand van de voorgevelbouwlijn tot de rooilijn is er voor op- en afrijdende wagens normaal voldoende zichtbaarheid op de weg zodat de verkeersveiligheid niet in het gedrang wordt gebracht.”*

Na de hoorzitting van 28 januari 2013 beslist verwerende partij op 21 maart 2013 om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

9. Beoordeling:

...

Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout dd. 4 juni 2004 situeert de aanvraag zich in art. 16.1 bosgebied: stadsbos.

De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan.

Art. 16.1 stelt:

‘§ 1 Het gebied is bestemd voor instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van bos-, natuur- en landschapswaarden. Het gebied heeft als hoofdfuncties bos en natuur.

§ 2 binnen dit gebied zijn landbouw, natuureducatie, recreatie , recreatief medegebruik , waterbeheersing en wonen ondergeschikte functies. Volgende werken zijn vergunbaar:

Het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of uitbreiden van bestaande woningen, waarbij 1) de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is (de woning wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen); en 2) de woning hoofdzakelijk vergund is of geacht wordt vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

Een uitbreiding kan- met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen – slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte. Deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% niet overschrijden.

De inplanting van bijkomende woningen is niet toegelaten, ook niet door het opdelen van bestaande bebouwde percelen.’

De gevraagde werken staan niet in functie of dragen niet bij aan de instandhouding, het

herstel of de ontwikkeling van het gebied. Het betreft 2 zonevreemde woningen.

De woningen worden verbouwd binnen het bestaand volume en uitgebreid. In 2006 werd een proces-verbaal opgemaakt voor wederrechtelijk uitgevoerde werken. Gezien het feit dat er balken werden geplaatst werden wel degelijk stabiliteitswerken uitgevoerd aan de woningen en kan worden gesteld dat er een sterk vermoeden is dat de woning voor het uitvoeren van deze wederrechtelijk uitgevoerde werken niet voldeed aan de eisen van stabiliteit.

Het stabiliteitsverslag van de woningen bijgebracht door de aanvrager dateert van 30 mei 2012. Dit is nadat de stabiliteitswerken werden uitgevoerd aan de woning.

Artikel 16.1, §2, 6° van de stedenbouwkundige voorschriften bij het geldende RUP stelt als uitdrukkelijke voorwaarde dat het verbouwen/uitbreiden van bestaande woningen binnen het Stadsbos enkel vergund kan worden als de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet, verkrot is. De woning wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen.

Er werden nooit stabiliteitswerken vergund aan de woningen en de woningen werden reeds ongeschikt voor bewoning verklaard op 20 mei 1999. Gezien het vermoeden van verkrotting kan de aanvraag niet aanvaard worden. Het bestendigen van de woningen in dit natuurgebied is vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk.

...

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het betreft 2 bestaande woningen in bosgebied. De voorschriften van het RUP bepalen in grote mate de goede aanleg van de plaats. De aanvraag is hiermee niet in overeenstemming.

Bovendien sluiten de woningen door de ligging in bosgebied ruimtelijk ook weinig aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving, zowel naar ligging, inplanting tegen de weg als typologie. De woningen staan ook al jaren leeg en werden onbewoonbaar verklaard. Het bestendigen van de woningen in het bosgebied is niet wenselijk en brengt de goede aanleg van plaats in het gedrang.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

Werden gehoord in zitting van 28 januari 2013: Gerrit Van De Wiel, de aanvrager, en Werner Reulens, architect van de aanvrager.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 maart 2013 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

BESLUIT:

Artikel 1- Het beroep van Gerrit Van De Wiel, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 5 november 2012 van het college van burgemeester en schepenen van Vosselaer, waarbij de vergunning tot het verbouwen en uitbreiden van een bestaande tweewoonst wordt geweigerd ... wordt niet ingewilligd.

Geen vergunning wordt verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar verzoekt met een aangetekende brief van 9 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 29 juli 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

3.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

2.

In zoverre de opmerking van tussenkomende partij inzake de schending van artikel 11 Procedurebesluit, *in fine* van haar repliek bij de drie middelen, kan worden beschouwd als een exceptie (gezien tussenkomende partij enkel overweegt dat de ontvankelijkheid van het verzoekschrift in vraag kan worden gesteld, en het aan de wijsheid van de Raad overlaat om te oordelen of het verzoekschrift ontvankelijk is), wordt deze exceptie verworpen.

De door tussenkomende partij geïssueerde bepaling betreft artikel 11, lid 2, 7° Procedurebesluit, en luidt als volgt:

“Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat :

7° een omschrijving van :

a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur;

b) de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden;”

Tussenkomende partij stelt in haar repliek bij elk middel telkenmale dat verzoekende partij zou hebben nagelaten om aan te geven op welke wijze de door haar aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur worden geschonden. Onafgezien van de vaststelling dat tussenkomende partij klaarblijkelijk niet betwist dat verzoekende partij in haar verzoekschrift (wel) de volgens haar geschonden geachte regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften omschrijft, evenals uiteenzet op welke wijze deze regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften worden geschonden, mist haar opmerking feitelijke grondslag. De Raad stelt vast dat verzoekende partij in haar verzoekschrift wel degelijk (tevens) de volgens haar geschonden geachte beginselen van behoorlijk bestuur omschrijft, evenals op welke wijze deze beginselen van behoorlijk bestuur worden geschonden (zoals hierna ook zal blijken bij de beoordeling van de middelen).

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in van “de artikelen 4.7.21, §1, 4.7.22 en 4.7.23. VCRO, alsmede van het hoorrecht, het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”.

Zij licht het middel als volgt toe:

“...

Artikel 4.7.22 VCRO bepaalt ...

Artikel 4.7.23 VCRO bepaalt ...

Uit de samenlezing van deze artikelen blijkt dat enerzijds een verslag opgemaakt dient te worden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, en anderzijds een hoorzitting dient te worden georganiseerd.

Uit deze teksten blijkt bovendien zeer duidelijk dat het de bedoeling is om partijen tijdens de hoorzitting over hun standpunt te horen.

Een hoorzitting kan slechts nuttig plaatsvinden in de mate de partijen op de hoogte zijn van alle relevante stukken uit het dossier. Dit impliceert dat ook het standpunt van de PSA aan alle partijen bekend dient te zijn voorafgaand aan de hoorzitting. ...

*Uit de bestreden beslissing blijkt zeer duidelijk dat de hoorzitting in dit dossier plaatsvond op **28 januari 2013**. Verzoeker was hierop aanwezig, samen met zijn architect. De beslissing is gebaseerd op een verslag van **14 maart 2013**! Dit is meer dan een maand nadat de hoorzitting plaatsvond. Verzoeker heeft hiervan nooit kennis gekregen. Een en ander is manifest in strijd met de principes die in het voorgaande werden omschreven. De beslissing is dan ook tot stand gekomen mits schending van de in de aanhef van het middel omschreven bepalingen en dient vernietigd te worden.*

Op de hoorzitting werd van 28 januari 2013 werd bovendien aan verzoeker gemeld dat hij in principe niets hoefde te zeggen aangezien er een gunstig verslag van de PSA zou voorliggen. Verzoeker vraagt expliciet dat verwerende partij dit eerste verslag (van voor de hoorzitting – provincie Antwerpen gebruikelijk van de laatste vrijdag voor de hoorzitting) samen met het administratief dossier neerlegt. Het zorgvuldigheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel worden vanzelfsprekend geschonden indien er (1) voor de hoorzitting een gunstig verslag is, (2) men hier mondeling melding van maakt, om (3) vervolgens de vergunning te weigeren op basis van een verslag dat nooit werd medegedeeld en (4) zonder verzoeker uit te nodigen voor een tweede hoorzitting.

Ook de Raad van State oordeelde in het verleden reeds dat als er determinerende elementen aan het dossier wijzigen na hoorzitting (zoals in casu het verslag d.d. 14 maart 2013) er een nieuwe hoorzitting dient te worden georganiseerd ...

Verzoeker is niet in kennis gesteld van het eerste verslag. Hij is voorts ten onrechte niet in kennis gesteld van het (tweede) verslag. Verzoeker werd niet opnieuw uitgenodigd voor een hoorzitting. Het (tweede) verslag was determinerend voor de bestreden beslissing.

...”

2.

Tussenkomen partij repliceert als volgt:

“ ...

Tussenkomen de partij wenst vooreerst aan te geven dat in het administratief dossier slechts één verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aanwezig is en dat dit verslag dateert van 24 januari 2013 (stuk 5).

Dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreft een gunstig verslag. De ambtenaar concludeerde dat de aanvraag zowel op het vlak van legaliteit als op het vlak van opportuniteit “voorwaardelijk OK” was.

Het was dan ook dit verslag dat voorlag bij de hoorzitting die plaatsvond op 28 januari 2013 en waarop verzoekende partij aanwezig was.

Niettegenstaande het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dateert van 24 januari 2013, wordt in de bestreden beslissing verwezen naar een verslag van 14 maart 2013. Tussenkomen de partij meent dat de verklaring hiervoor eenvoudig is.

Tussenkomen de partij vermoedt dat bij het redigeren van de bestreden beslissing wellicht een materiële vergissing gemaakt werd waardoor er foutief verwezen wordt naar een verslag van 14 maart 2013 i.p.v. het verslag van 24 januari 2013 en waarbij verkeerdelijk wordt gesteld dat wordt aangesloten bij dit verslag.

Verzoekende partij hekelt dat hij niet in kennis werd gesteld van het verslag. ...

Tussenkomen de partij vindt het zeer merkwaardig dat de verzoekende partij geen gebruik maakte van de mogelijkheid om op basis van het decreet betreffende de openbaarheid van bestuur, het verslag op te vragen, minstens blijkt dit niet uit het verzoekschrift.

Verzoekende partij toont dan ook niet aan dat in casu door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar twee verslagen werden opgemaakt. Verzoekende partij laat na zijn verzoekschrift te staven met overtuigingsstukken die zouden kunnen aantonen dat er in casu twee verslagen werden opgemaakt. Nochtans had en heeft hij de mogelijkheid deze stukken op te vragen. ...

Vervolgens kan de stelling van verzoekende partij dat hij niet in kennis is gesteld van het verslag niet gevolgd worden. Het verslag van 24 januari 2013 betreft een gunstig verslag. Verzoekende partij geeft zelf aan dat hem tijdens de hoorzitting werd meegedeeld dat een gunstig verslag voorlag. Stellen dat hij niet in kennis was van het verslag kan dan ook niet redelijk aanvaard worden.

...

De stelling van verzoekende partij dat hij uitgenodigd had moeten worden voor een tweede hoorzitting is opnieuw niet correct. Aangezien er slechts één verslag is, diende verzoekende partij uiteraard niet uitgenodigd te worden voor een tweede hoorzitting.

Tenslotte kan nog opgemerkt worden dat verzoekende partij nalaat in het verzoekschrift aan te geven op welke wijze de door hem aangehaalde rechtsregels en beginselen geschonden zouden zijn. Zo haalt verzoekende partij bijvoorbeeld een schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel, doch verzoekende partij geeft niet aan op welke wijze deze beginselen met de bestreden beslissing zouden zijn geschonden. Het verzoekschrift voldoet hierdoor niet aan artikel 11 van het procedurereglement, zodat de ontvankelijkheid ervan in vraag kan worden gesteld. Tussenkomen de partij laat het over aan de wijsheid van Uw Raad om te oordelen of het verzoekschrift ontvankelijk is.

“ ...

3.

Verzoekende partij zet nog het volgende uiteen:

“ ...

Tussenkomen de partij beweert ... dat ... slechts één verslag opgemaakt zou zijn ... De verwijzing naar het verslag van 14 maart 2013 zou een materiële vergissing zijn. De stelling van de Deputatie dat deze het verslag van de PSA zou bijtreden, zou vervolgens evenzeer een dergelijke materiële vergissing zijn.

Verzoeker kan dit standpunt onmogelijk delen. Er kan bezwaarlijk sprake zijn van een loutere materiële vergissing in dit verband. Uit de bestreden beslissing blijkt voor verzoeker zeer duidelijk dat de deputatie er bij het nemen van haar beslissing van uit is gegaan dat het advies van de PSA negatief was, en niet gunstig. Het loutere feit dat in de beslissing geen enkel motief terug te vinden is dat het standpunt van de PSA weerlegt, maakt dit overigens pijnlijk duidelijk. Verzoeker is ervan overtuigd dat de Deputatie, wanneer zij rekening gehouden zou hebben met de correcte inhoud van het verslag, tot een andere beslissing in dit dossier gekomen zou zijn.

Overigens toont een en ander de onzorgvuldigheid in hoofde van verwerende partij zeer duidelijk aan. Er kan bezwaarlijk sprake zijn van een zorgvuldig handelende overheid, wanneer blijkt dat deze bij haar besluitvorming 'per vergissing' uitgegaan is van een foutieve datum van een noodzakelijk verslag, en verder per vergissing' van is uitgegaan dat dit verslag ongunstig is geweest... een en ander spreekt voor zich!

Zelfs indien het standpunt van de tussenkomen de partij correct zou zijn, en er effectief slechts één verslag voorhanden zou zijn, dat bovendien gunstig is, kan bezwaarlijk worden gesteld dat het bestreden besluit als wettig aanzien moet worden. In die veronderstelling moet immers vastgesteld worden dat de deputatie haar beslissing op geen enkele wijze heeft gesteund, noch kon steunen op het verslag van de PSA, wat nochtans noodzakelijk is conform artikel 4.7.23 VCRO. Elke verwijzing naar de inhoud van het verslag ontbreekt. De deputatie is er zonder enige toelichting aan voorbij gegaan.

Nu verzoeker vandaag nog moet vaststellen dat er geen sprake is van twee verslagen, doch slechts van één verslag, dat bovendien onverdeeld gunstig was voor verzoeker, blijkt de onzorgvuldigheid van verwerende partij in dit dossier eens te meer. Van een zorgvuldige overheid mag worden verwacht dat zij uitgaat van een correcte feitenvinding. Uit de bestreden beslissing blijkt zeer duidelijk dat op geen enkele wijze rekening gehouden werd met het verslag van de PSA.

Uit het verslag van de PSA waarnaar tussenkomen de partij verwijst blijkt zeer duidelijk dat: ...

*De bestreden beslissing toont niet aan waarom deze argumentatie niet gevolgd zou kunnen worden. Zelfs indien met andere woorden tot twee keer toe een materiële vergissing zou zijn gemaakt, kan zulks niet tot de conclusie leiden dat de bestreden weigeringsbeslissing naar recht verantwoord is. Het tegendeel blijkt zeer duidelijk. Een en ander vormt overigens een schending van de materiële motiveringsplicht, zoals verduidelijkt wordt in het tweede middel.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat zij niet nuttig werd gehoord, gezien de bestreden beslissing klaarblijkelijk is gesteund op het (ongunstig) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 maart 2013, dat dateert van na de hoorzitting op 28 januari 2013 en waarvan zij geen kennis kreeg. In zoverre de bestreden beslissing zou zijn gesteund op het (gunstig) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 januari 2013, dat dateert van voor de hoorzitting op 28 januari 2013, en de verwijzing in de bestreden beslissing naar het (ongunstig) verslag van 14 maart 2013 een materiële vergissing zou betreffen, meent verzoekende partij dat uit de bestreden beslissing geenszins blijkt waarom verwerende partij afweek van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De (relevante) geschonden geachte artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO luiden op het ogenblik van de bestreden beslissing respectievelijk als volgt:

*“Art. 4.7.22. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt voor elke beslissing in beroep een verslag op. Het verslag kadert de vergunningsaanvraag binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening.
....”*

“Art. 4.7.23, §1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.”

3.

De hoorplicht in geciteerd artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO betreft een normatieve hoorplicht, waaromtrent de Vlaamse regering vooralsnog geen nadere regels bepaalde, conform de machtiging hiertoe in artikel 4.7.23, §1, lid 2 VCRO. In afwachting van bepalingen in de VCRO of in een uitvoeringsbesluit die de hoorprocedure nader regelen, dient de invulling van de normatieve hoorplicht door verwerende partij te worden getoetst aan de verplichtingen voor het bestuur en de waarborgen voor de belanghebbende op basis van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen om opmerkingen te formuleren op het dossier zoals het ter beoordeling voorligt van het bestuur, teneinde op die wijze een voor hem ongunstige beslissing te proberen om te zetten in een gunstige beslissing. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens, waarbij het bestuur de belanghebbende de mogelijkheid moet bieden om zich te verantwoorden over feiten die hem worden aangewreven. Dit impliceert dat het horen van een belanghebbende, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling, nuttig moet gebeuren.

Toegepast op de normatieve hoorplicht van verwerende partij in het kader van het administratief beroep in de reguliere vergunningsprocedure, betekent dit dat een betrokken partij, die vraagt om te worden gehoord dan wel wordt uitgenodigd om te worden gehoord, de gelegenheid moet krijgen om tijdig kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die verwerende partij als vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken, en om aan verwerende partij haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

4.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Hoewel verwerende partij door dit advies niet is gebonden en hiervan kan afwijken, heeft zij overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO de verplichting om het verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag al dan niet bijtreedt.

Gezien het verslag derhalve een noodzakelijk en essentieel onderdeel uitmaakt van het vergunningsdossier op basis waarvan verwerende partij moet oordelen, dient dit verslag voor de hoorzitting te worden opgemaakt en tijdig (binnen een redelijke termijn voor de hoorzitting) ter beschikking te worden gesteld aan de betrokken partijen die hierom verzoeken. Enkel op die manier worden de betrokken partijen in staat gesteld om op nuttige wijze voor hun belangen op te komen, met name om argumenten te ontwikkelen tegen het standpunt in het verslag dan wel om stukken bij te brengen of te reageren op voor hen ongunstige stukken waarnaar in het verslag wordt verwezen, en aldus te proberen verwerende partij te overtuigen om zich (al dan) niet aan te sluiten bij het standpunt in het verslag. Het volstaat in principe aldus niet dat er een hoorzitting wordt georganiseerd opdat zou zijn voldaan aan geciteerde artikelen en aan de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, zonder dat er voorafgaandelijk aan deze hoorzitting een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorhanden is.

5.

De bestreden beslissing overweegt het volgende inzake de hoorzitting en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“Werden gehoord in zitting van 28 januari 2013: Gerrit Van De Wiel, de aanvrager, en Werner Reulens, architect van de aanvrager.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 maart 2013 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.”

Uit voormeld tekstfragment blijkt dat de hoorzitting met de betrokken partijen op 28 januari 2013 gebeurde op een ogenblik dat het (ongunstig) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 maart 2013, waarnaar in de bestreden beslissing (expliciet) wordt verwezen, nog niet voorhanden was. Dit verslag kon door verwerende partij derhalve alleszins niet tijdig (binnen een redelijke termijn) voorafgaand aan de hoorzitting aan partijen (die hierom hadden verzocht) worden meegedeeld. Laatstgenoemden konden op deze (mondelinge) hoorzitting dan ook niet op nuttige wijze opkomen voor hun belangen, teneinde te proberen een voor hen dreigende ongunstige afloop van de vergunningsprocedure af te wenden. Dit geldt zeker voor verzoekende partij, vermits het verslag van 14 maart 2013, waarnaar in de bestreden weigeringsbeslissing (expliciet) wordt verwezen, *in casu* éénsluitend is met deze beslissing, zodat het essentieel was dat aan verzoekende partij een afdoende termijn werd geboden om hiervan kennis te nemen, teneinde vervolgens in het kader van de hoorzitting op nuttige wijze standpunt te kunnen innemen. De vaststelling dat verzoekende partij niet kon repliceren op het éénsluitend verslag impliceert tevens dat verwerende partij de aanvraag niet in haar volledigheid kon onderzoeken en met volle kennis van zaken kon beslissen.

6.

De repliek van tussenkomende partij dat zij *“vermoedt dat bij het redigeren van de bestreden beslissing wellicht een materiële vergissing gemaakt werd waardoor foutief verwezen wordt naar een verslag van 14 maart 2013 i.p.v. het verslag van 24 januari 2013 en waarbij verkeerdelijk wordt gesteld dat wordt aangesloten bij dit verslag”* doet op zich geen afbreuk aan voormelde vaststelling. Hoewel haar stelling (zoals gepleit op de zitting van 10 mei 2016) dat er geen verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 maart 2013 bestaat, steun vindt in het administratief dossier, dat (als stuk 5) slechts één (gunstig) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 januari 2013 bevat, blijft de vaststelling dat er in de bestreden beslissing expliciet wordt verwezen naar een verslag van 14 maart 2013. Bovendien liet verwerende partij, als auteur van de bestreden beslissing, na om een antwoordnota in te dienen, terwijl zij evenmin aanwezig was op de zitting(en) van de Raad. Tenslotte wordt er in de

bestreden beslissing niet louter verwezen naar het verslag van 14 maart 2013, maar sluit verwerende partij zich expliciet aan bij dit verslag en maakt zij de inhoud ervan tot haar eigen motivering, waarbij geen melding wordt gemaakt van het verslag van 24 januari 2013 (dat een andere strekking heeft).

7.

In de hypothese dat de verwijzing in de bestreden beslissing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 maart 2013 een materiële vergissing zou betreffen en dit verslag niet zou bestaan, stelt de Raad alleszins vast dat verwerende partij bij haar beoordeling abstractie maakt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 januari 2013. Voormeld verslag, dat (wel) voorafgaandelijk aan de hoorzitting werd opgemaakt en ter beschikking was van de betrokken partijen, wordt door verwerende partij geenszins concreet in haar beoordeling en besluitvorming betrokken (zoals vereist door artikel 4.7.23, §1 VCRO), en uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt niet waarom verwerende partij het (gemotiveerd) verslag niet bijtrad. Terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in het verslag van 24 januari 2013, op basis van de foto's en het stabiliteitsverslag van ingenieur Brosens, vaststelt dat de woningen niet verkrot zijn, en dat dit evenmin blijkt uit de onbewoond verklaring van deze woningen, wordt de aanvraag in de bestreden beslissing geweigerd op basis van 'het vermoeden van' verkrotting, dat louter wordt afgeleid uit een proces-verbaal voor wederrechtelijke werken van 2006 en het feit dat er zonder vergunning balken werden geplaatst, vooraleer het stabiliteitsverslag werd opgemaakt.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige twee middelen worden niet onderzocht, gezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden. Bovendien valt niet uit te sluiten dat verwerende partij een herstelbeslissing zal nemen in de lijn met het voorliggend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 januari 2013, nadat zij de betrokken partijen 'nuttig' heeft gehoord.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, LID 3 VCRO

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.2, lid 3, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel aan het bestuur dat de vernietigde beslissing nam om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe (herstel)beslissing moeten worden gesteld.

2.

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de betrokken partijen in de zin van artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO voorafgaand aan de bestreden beslissing niet nuttig werden gehoord, inzonderheid omtrent het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op basis waarvan de bestreden beslissing werd genomen.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient verwerende partij alle betrokken partijen die hierom verzoeken (nuttig) te horen vooraleer een nieuwe beslissing te nemen, en dit na mededeling van het (nieuw) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar..

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente VOSSELAAR is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 21 maart 2013, waarbij aan verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande tweewoonst op een perceel gelegen te 2350 Vosselaar, Looy 77, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 107 K, 107 E en 107 F.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij, en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

Verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel (onder randnummer VII) op grond van artikel 4.8.2, lid 3 VCRO.

4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 27 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE