

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/315 van 6 augustus 2012
in de zaak 2009/0115/A/1/0093

In zake:

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Steve RONSE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Eva DE WITTE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 december 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 12 november 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 24 augustus 2009 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 24 augustus 2009 haar rechtskracht herneemt.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 juni 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kaat DECOCK, die loco advocaat Steve RONSE verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Eva DE WITTE, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De raadsman van de verzoekende partijen en de raadsman van de tussenkomenende partij hebben ter zitting een pleitnota neergelegd.

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een op 17 februari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 15 april 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 30 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een gezinswoning met aangebouwde car-port”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis, met de hiernavolgende voordien ingediende vergunningsaanvragen.

Op 24 december 1999 dient de tussenkomenende partij een eerste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem weigert deze vergunning op 23 mei 2000 omdat de aanvraag het herbouwen beoogt van een zonevreemde woning in plaats van het verbouwen ervan en daarvoor een nieuwe aanvraag nodig is.

Op 17 november 2000 dient de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen en uitbreiden van een bestaande woning na afbraak ervan.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem weigert deze vergunning op 13 maart 2001 omdat de aanvraag niet voldoet aan de vereiste van niet-verkrotte toestand om in aanmerking te komen voor herbouwen en het nieuwbouwvolume met meer dan de toegestane 100% van het oorspronkelijke volume wordt uitgebreid.

Op 8 april 2004 dient de tussenkomende partij andermaal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen en uitbreiden van een woning in open bebouwing en de afbraak van de bestaande woning.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem weigert deze vergunning op 27 maart 2004 omdat de aanvraag betrekking heeft op een verkrotte zonevreemde woning.

De tussenkomende partij tekent administratief beroep aan tegen deze weigeringsbeslissing: de verwerende partij willicht dit op 2 december 2004 in en verleent de vergunning, met als motivering dat kan aangenomen worden dat de woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag met betrekking tot het criterium van verkrotting nog voldoet aan alle vereisten met betrekking tot de stabiliteit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem stelt hiertegen beroep in bij de minister, die dit op 14 november 2005 inwilligt en de vergunning weigert omdat de woning reeds meer dan 10 jaar een krot is.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 juli tot en met 5 augustus 2009, dienen de verzoekende partijen drie identieke bezwaarschriften in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert op 7 juli 2009 als volgt ongunstig:

“ ...

Dit is geen bestaande woning meer die behoort tot een normaal in stand te houden gebouwenpatrimonium. Bovendien is de ontsluiting ontoereikend.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem verleent op 24 augustus 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt daarbij:

“
...

Voor de beoordeling van voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het College van Burgemeester en Schepenen na te gaan als de bestaande woning op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit. Zoals eerder gesteld dient de bouwfysische toestand van de woning te worden nagegaan op 24 december 1999. Uit het dossier dat toen ingediend werd kan de bouwfysische toestand van de bestaande woning niet worden afgeleid. Er werd in dit dossier enkel vastgesteld dat de bestaande woning niet opgenomen is in de inventaris van de verkrotte woningen. Daarnaast werden naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat toen gehouden werd geen bezwaren ingediend. De aanpalende eigenaars die nu in hun bezwaarschriften het argument van verkrotting aanhalen hadden toen geen bezwaren tegen de geplande werken en hebben ook niet de aandacht van de vergunningverlenende overheid gevestigd op de mogelijke verkrotting van de bestaande woning.

Daarnaast wordt vastgesteld dat deze bestaande woning bewoond werd tot 12 november 1998. Naar aanleiding van deze laatste bewoning voerde de politie van Evergem een woonstvaststelling uit op 5 juni 1997. In deze woonstvaststelling wordt bevestigd dat het bedoelde adres juist is, het aantal personen dat deze woning betreft juist is en dat betrokken persoon er apart leeft. Daarnaast bevestigd de politie van Evergem dat permanente bebouwing omwille van veiligheid, gezondheid, urbanisme of ruimtelijke ordening toegelaten is.

Uit wat voorafgaat kan derhalve aangenomen worden dat de woning op het ogenblik van de eerste aanvraag nog voldeed aan alle vereisten van stabiliteit en niet verkrot was.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 10 september 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 november 2009 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning, zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem, haar rechtskracht te laten hernemen.

Na de hoorzitting van 27 oktober 2009 beslist de verwerende partij op 12 november 2009 als volgt om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning, zoals op 24 augustus 2009 verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem, haar rechtskracht te laten hernemen:

“
...

Het lijkt geen twijfel dat deze woning op vandaag als verkrot te beschouwen is.

De hamvraag in deze is evenwel in hoeverre er sprake is van een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructie op het moment van de eerste vergunningsaanvraag, zijnde 24 december 1999.

Omtrent de bouwfysische toestand van het gebouw op het moment van de eerste vergunningsaanvraag hebben zowel de gemachtigde ambtenaar, de gemeente als de minister bij de behandeling voor voorgaande dossiers in beslissingen of adviezen vermeld dat de betrokken woning verkrot was op het moment van de eerste vergunningsaanvraag.

In het huidige beroep werd door de gemeente Evergem een foto aan het dossier toegevoegd waaruit zou moeten blijken dat op 17 december 1991 het betrokken gebouw alle uiterlijke kenmerken vertoont van een degelijke stabiliteit. Deze foto werd genomen naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvraag van de heer [REDACTED], eigenaar van lot 26 van de voorliggende verkaveling.

Naar aanleiding van de opmaak van het verslag van 15 oktober 2004 werden bij het plaatsbezoek foto's genomen waaruit de verkrotting van het gebouw kan afgeleid worden.

Het standpunt van de aanvragers wordt bijgetreden dat sinds 1999 het criterium verkrotting net als de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen in het algemeen, een grondige evolutie doorgemaakt heeft.

Waar in het decreet van 18 mei 1999 gesteld werd dat gebouwen bestemd voor woningbouw beschouwd werden als verkrot indien ze voorkomen op de lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die deel uitmaakt van de inventaris verbonden aan de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, zoals ingevoerd bij decreet van 22 december 1995. Sinds de decreetswijziging van 13 juli 2001 was een gebouw als verkrot als het niet voldeed aan de elementaire vereisten van de stabiliteit (moment van eerste aanvraag), wat sindsdien niet ingrijpend meer gewijzigd is.

Daarenboven is het belangrijk te weten dat pas sinds de laatste decreetswijziging afgestapt werd van het dubbel criterium voor het bepalen van het maximaal toegelaten volume bij uitbreiding.

Voor deze wijziging kon het volume maximaal verdubbeld worden, met een plafond van 1000 m³, waar sinds de wijziging enkel het plafond van 1000 m³ behouden werd. Voor deze decreetswijziging diende bijgevolg geëvalueerd te worden in hoeverre het volume waarop men aanspraak maakte om te verdubbelen al dan niet verkrot was, waar na deze wijziging het volstaat om na te gaan in hoeverre de kuip van de woning op het moment van de eerste aanvraag al dan niet verkrot was.

De toestand van de toen al sterk verweerde bijgebouwen moet nu dus buiten beschouwing gelaten worden, aangezien deze niet meer dienend zijn voor het bepalen van het maximaal toegelaten volume.

Op de beschikbare foto's van de eerste vergunningsaanvraag is een gebouw te zien dat een sterk verweerde indruk laat, maar wanneer abstractie gemaakt wordt van de annexen, aanbouwen en bijgebouwen kan niet ontkend worden dat de zichtbare delen van de muren van het hoofdvolume zich schijnbaar in een goede toestand bevinden. Het dak, een belangrijke indicator voor de bouwfysische toestand van een gebouw, ziet er quasi intact uit en vertoont geen grote wijzigingen t.o.v. de oudere beschikbare foto's.

Op basis van deze evaluatie, samen met de door de aanvrager aangereikte elementen - het gegeven dat het gebouw bewoond was tot een jaar voor de eerste aanvraag, de getuigenverklaringen, en de verklaring van de architect - dient besloten dat het hoofdvolume van de woning op het moment van de eerste aanvraag voldeed aan de elementaire vereisten van de stabiliteit. Het gegeven dat eerder werd beslist dat de woning op het moment van de eerste aanvraag verkrot was en dat deze beslissing niet bestreden werd, brengt hier geen verandering in, aangezien deze beslissingen genomen werden onder een regelgeving die op tal van punten essentieel verschilde van deze die op vandaag geldt. Dat de gemachtigde ambtenaar bij de tweede aanvraag vaststelde dat

de zijgevel aan de 'slaapkamer' gescheurd en gebogen staat hoeft niet te betekenen dat het gebouw verkrot was, maar dient in de context gezien te worden van de toen geldende regelgeving, ook wat volumeregels betreft, en de toestand van de bijgebouwen, die zoals de gemachtigde ambtenaar beschreef, toen grotendeels ingestort waren.

Voor wat betreft de verdere evaluatie van deze aanvraag kan het standpunt van de gemeente bijgetreden worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de hierboven aangehaalde en van kracht zijnde regelgeving: de bestaande woning is ongelukkig ingeplant (1 meter van de rechterperceelsgrens en 2 meter van de voorste perceelsgrens), wat wordt rechtgezet met de voorgestelde inplanting, waarbij de geplande woning op 4 meter van de linkerperceelsgrens en op 5 meter van de voorste perceelsgrens, die stedenbouwkundig verantwoord is. Deze nieuwe inplanting leidt inderdaad tot een betere integratie van deze nieuwe woning in de omgeving en deze voorgestelde inplanting komt de privacy van de omliggende percelen ten goede. Qua volume blijft het gevraagde ruim onder de toegelaten 1000 m³ grens.

Er dient geconcludeerd te worden dat er zich geen legaliteitsproblemen stellen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing per aangetekende brief van 17 november 2009 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld bij aangetekende brief van 17 december 2009.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De tussenkomen partij stelt dat de verzoekende partijen zich in hun verzoekschrift beperken tot de vaststelling dat zij als eigenaars van een aangrenzend perceel belang hebben bij de procedure en dat zij nalaten aan te duiden dat zij daadwerkelijk hinder of nadeel zullen ondervinden door de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

Zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, met betrekking tot het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, met betrekking tot het juridictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij de Raad, vermelden telkens '*... elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ...*' ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO) of de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO) als belanghebbenden.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 24

augustus 2009 kennelijk zonder meer ontvankelijk verklaard, ook met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen, en alleen de tijdigheid van het administratief beroep, de gelijktijdige verzending van een afschrift van het beroepsschrift aan de aanvrager van de vergunning en het college van burgemeester en schepenen en de betaling van de dossiervergoeding uitdrukkelijk onderzocht.

Met uitzondering van de vermelding dat de verzoekende partijen naar aanleiding van het openbaar onderzoek een bezwaar indienen, kan uit de bestreden beslissing niet afgeleid worden op basis van welke formele en materiële redenen de verwerende partij beslist heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen ontvankelijk te verklaren met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen.

In onderdeel '2.5 *Argumentatie appellant, zijnde derden*' van de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij alleen naar de argumenten van de verzoekende partijen tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 24 augustus 2009, zodat de bestreden beslissing derhalve niet toelaat vast te stellen of de verwerende partij de ontvankelijkheid van het administratief beroep met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen daadwerkelijk heeft onderzocht.

Omwille van de inhoud en de draagwijdte van het door de verwerende partij ontvankelijk verklaarde administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 24 augustus 2009 enerzijds, en de inhoud en de draagwijdte van het bij de Raad ingediende beroep tegen de bestreden beslissing anderzijds, oordeelt de Raad dat de tussenkommende partij het belang van de verzoekende partijen om beroep in te stellen bij de Raad, en bijgevolg dit aspect van de ontvankelijkheid ervan, niet met succes kan betwisten.

Dit geldt des te meer nu de Raad vaststelt dat de verzoekende partijen zowel in de administratieve beroepsprocedure voor de verwerende partij, als in de jurisdictionele procedure voor de Raad, dezelfde middelen inroepen en zowel de verwerende partij als het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem eenzelfde vergunning verlenen aan de tussenkommende partij.

Door het administratief beroep van de verzoekende partijen uitdrukkelijk ontvankelijk te verklaren, heeft de verwerende partij de verzoekende partijen minstens een procedureel belang verschaft bij het jurisdictioneel beroep voor de Raad.

C. De door de verzoekende partijen bijgebrachte nieuwe documenten

Standpunt van de partijen

Ter zitting vragen de verwerende partij en de tussenkommende partij om de door de verzoekende partijen bijkomend ingediende documenten uit de debatten te weren.

Beoordeling door de Raad

Krachtens artikelen 4.8.20 en 4.8.22 VCRO weert de Raad alle bijkomende documenten, die buiten de voorgeschreven termijnen worden ingediend of op de terechtzitting worden neergelegd, uit de debatten.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, artikel 2 en 3 van de Formele Motiveringswet en artikelen 4.1.1. 16° juncto 4.4.14 en 4.4.15 VCRO.

“ ...

In principe zijn de regels inzake zonevreemdheid van toepassing op het goed dat het voorwerp is van de bestreden beslissing, maar men dient rekening te houden met artikel 4.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna ‘VCRO’) dat bepaalt dat de regels van zonevreemde constructies niet van toepassing zijn op verkrotte zonevreemde constructies.

Artikel 4.1.1.15° VCRO bepaalt wat onder het begrip ‘verkrot’ moet worden begrepen: “niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit”.

...

Verzoeker stelt vast dat verwerende partij in haar beslissing elementen heeft weerhouden die compleet tegenstrijdig zijn met de beslissingen die werden genomen met betrekking tot eerdere aanvragen:

- *Zo stelt verwerende partij dat het gebouw bewoond was tot een jaar voor de eerste aanvraag.*

Dit is duidelijk in tegenspraak met de beslissing van de Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening dd. 14 november 2005 waarin wordt gesteld dat uit navraag bij de gemeentelijke bevolkingsdienst bleek dat de woning sedert 2 februari 1987 niet meer bewoond was, met uitzondering van 1,5 jaar, namelijk van 5 juni 1997 tot 12 november 1998. De woning stond volgens de beslissing van de Minister bijna 20 jaar onafgebroken leeg en takelde dan ook verder af. Uit de beslissing van de Minister blijkt tevens dat advocaat Steven Grauwet [dit blijkt Steven Grauwberg te zijn] het huis voor een huurprijs van 3500 oude Belgische Frank per ca twee maanden tijdelijk zou hebben gehuurd.

De Minister stelde dan ook dat voor dergelijke lage huurprijs geen volwaardige bewoonbare woning kan worden aangeboden.

- *Zo verwijst verwerende partij naar getuigenverklaringen die zouden bevestigen dat de woning niet verkrot zou zijn:*

Dit is opnieuw duidelijk in tegenspraak met de beslissing van de Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening dd. 14 november 2005 waarin wordt gesteld dat uit de bezwaarschriften van omwonenden blijkt dat de woning sedert de jaren '90 sterk vervallen was, extreem onstabiel was en reeds meer dan 10 jaar een krot is.

Deze elementen worden in de bestreden beslissing niet, of amper, behandeld, en dit ondanks het feit dat zij toch van wezenlijk belang zijn in casu.

Daarnaast werden er in de beslissing van verwerende partij elementen in overweging genomen die hoogst bediscussieerbaar en zonder meer dubieus zijn:

- *Zo verwijst verwerende partij naar een foto van 17 december 1991 die de stabiliteit van de woning zou moeten aantonen.*

Deze foto werd echter 8 jaar voor de eerste vergunningsaanvraag genomen ...

- *Zo stelt verwerende partij dat de zichtbare delen van het hoofdvolume zich ‘schijnbaar’ in een goede toestand zouden hebben bevonden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.*

Het feit dat verwerende partij gebruik maakt van het woord ‘schijnbaar’ wijst op de onzekerheid van verwerende partij bij het nemen van haar beslissing. ...

- *Verder baseert verwerende partij zich op het feit dat het dak er ‘quasi intact’ uitziet en geen grote wijzigingen vertoont ten opzichte van oudere beschikbare foto’s.*

Verzoekers hebben dezelfde foto’s dd. 1999 bestudeerd en stellen vast dat (a) de schoorsteen van het dak volledig in verval is, (b) het dak gebogen staat, (c) het dak gaten vertoont en (d) er zelfs onkruid op het dak groeit. Uw Raad zal zulks ook kunnen vaststellen.

...

- *Het gaat tenslotte ook niet op dat verwerende partij stelt dat: “Het gegeven dat eerder werd beslist dat de woning op het moment van de eerste aanvraag verkrot was en dat deze beslissing niet bestreden werd, brengt hier geen verandering in, aangezien deze beslissingen genomen werden onder een regelgeving die op tal van punten essentieel verschilde van deze die op vandaag geldt. Dat de gemachtigde ambtenaar bij de tweede aanvraag vaststelde dat de zijgevel aan de ‘slaapkamer’ gescheurd en gebogen staat hoeft niet te betekenen dat het gebouw verkrot was, maar dient in de context gezien te worden van de toen geldende regelgeving, ook wat volumeregels betreft, en de toestand van de bijgebouwen, die zoals de gemachtigde ambtenaar beschreef toen grotendeels ingestort waren.”*

(onderlijning toegevoegd)

Gezien verwerende partij stelt dat enkel rekening moet worden gehouden met de kuip van de woning om te bepalen of de woning verkrot was op het moment van de eerste vergunningsaanvraag, is het merkwaardig dat zij vervolgens stelt dat een gescheurde en gebogen zijgevel aan de slaapkamer niet inhouden dat het gebouw verkrot is. De slaapkamer maakt ontegensprekelijk deel uit van de kuip van de woning, zodat deze motivering in deze tegenstrijdig is.

Wanneer een overheid afwijkt van een eerdere beslissing leidt dit tot een strengere motiveringsplicht.

Terzake dient tevens te worden gewezen op het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel dat voorziet dat de burger moet kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in het concrete geval heeft gedaan.

In dit geval werden zowel het zorgvuldigheidsbeginsel als het vertrouwensbeginsel geschonden.

Maar er is meer, verwerende partij poneert in haar beslissing de volgende stelling met betrekking tot het maximaal toegelaten volume bij uitbreiding:

“Daarenboven is het belangrijk te weten dat pas sinds de laatste decreetswijziging afgestapt werd van het dubbel criterium voor het bepalen van het maximaal toegelaten volume bij uitbreiding.

Voor deze wijziging kon het volume maximaal verdubbeld worden, met een plafond van 1000 m³, waar sinds de wijziging enkel het plafond van 1000 m³ behouden werd. Voor deze decreetswijziging diende bijgevolg geëvalueerd te worden in hoeverre het volume waarop men aanspraak maakte om te verdubbelen al dan niet verkrot was, waar na deze wijziging het volstaat om na te gaan in hoeverre de kuip van de woning op het moment van de eerste aanvraag al dan niet verkrot was.”

Het is verzoekers onduidelijk waarom enkel met de kuip van de woning zou moeten worden rekening gehouden. De wetteksten stellen ter zake:

Art. 4.4.14. VCRO ...

Art. 4.4.15. VCRO ...

Gezien de voormelde bepalingen verwijzen naar het begrip ‘woning’, moet teruggegrepen worden naar de desbetreffende definitie.

Art. 4.1.1. VCRO 16° ...

In de parlementaire voorbereiding staat dat doordat deze omschrijving verwijst naar de “hoofdzakelijke” woonbestemming, mag er van worden uitgegaan dat benevens het hoofdgebouw ook de fysisch aansluitende woningbijgebouwen worden bedoeld.

Verwerende partij heeft niet gemotiveerd waarom zij – in strijd met wat in de memorie van toelichting bij de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dus in strijd met de artikelen 4.1.1 16° juncto 4.4.14 en 4.4.15 VCRO – meent dat enkel met de kuip van de woning dient te worden rekening gehouden.

Dit is in casu des te meer van belang aangezien de bijgebouwen zich in een nog ergere verkrotte toestand bevonden dan het hoofdgebouw (wat overigens bevestigd werd in de bestreden beslissing).
...

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Volgens verzoekers zou de deputatie verkeerdelijk besloten hebben dat het gebouw bewoond was tot een jaar voor de eerste aanvraag, terwijl uit een vroegere beslissing van de minister af te leiden valt dat uit navraag bij de bevolkingsdienst bleek dat de woning heeft leeggestaan, maar bewoond is geweest van 5 juni 1997 tot 12 november 1998.

Dit gegeven, m.n. een bewoning tot 12 november 1998, strijdt niet met de vaststelling van de deputatie van een bewoning tot een jaar voor de eerste aanvraag van 24 december 1998.

Evenmin kunnen de talrijke getuigenverklaringen in twijfel getrokken worden waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen. Het betreft 11 verklaringen van personen die kunnen bevestigen dat het huis zeker tot in 1998 nog werd bewoond (stuk 7, zie daarin bijgevoegd stuk 12).

Ook de vaststelling van de deputatie dat het dak er 'quasi intact' uitziet kan niet als een onredelijke vaststelling beschouwd worden (stukken 1 en 7). Tenslotte heeft de deputatie wel degelijk gemotiveerd waarom zij meent enkel rekening te moeten houden met de 'kuip van de woning' (stuk 11, p. 11):

...

Verzoekers tonen niet aan dat de beslissing van de deputatie kennelijk onredelijk zou zijn, noch dat zij slecht gemotiveerd zou zijn.

...

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

De verzoekende partijen stellen vervolgens dat de elementen en bewijsstukken die in de bestreden beslissing worden betrokken in tegenstrijd zijn met deze eerdere beslissingen.

Dit is niet correct. Zoals hierboven is aangegeven bevatten de overwegingen in de verschillende weigeringsbeslissingen geen enkel element dat aantoonde dat de stabiliteit van de woning ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag was aangetast. Ook nu worden door de verzoekende partijen geen nieuwe elementen of stukken aangehaald om de staat van het gebouw ten tijde van de eerste aanvraag te staven, maar wordt genoeg genomen met het opsommen van de overwegingen uit de verschillende weigeringsbeslissingen.

- *Daarentegen werd door de tussenkomende partij wel het nodige gedaan om de nodige stavingsstukken te verzamelen en voor te leggen aan de deputatie in het kader van de beroepsprocedure. De deputatie heeft deze stukken dan ook correct beoordeeld en meegenomen in het kader van de besluitvorming, een overzicht:*
 - *De woning is nooit opgenomen op de lijst van de verkrotte gebouwen: Een eerste belangrijk element is dat de woning nooit werd opgenomen op de lijst van de ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen. Zelfs al waren er toendertijd tekenen van verwaarlozing waarneembaar, dan nog vormt dit – in het licht van het huidige verkrottingscriterium – nog altijd geen grondslag om tot de instabiliteit van het gebouw te besluiten.*
 - *Fotomateriaal. De tussenkomende partij leggen de fotoreportage voor die werd ingediend ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag (stuk 11). Uit deze fotoreportage blijkt dat de woning inderdaad verkommerd was, hetgeen geenszins iets zegt over de stabiliteit van de woning. Integendeel kunnen hieruit een aantal vaststellingen worden gedaan, die wel degelijk wijzen op het feit dat de woning destijds nog voldeed aan de vereisten van stabiliteit:*

☞ *Het dak heeft een rechte noklijn en het dakvlak bevat geen verzakkingen, hetgeen wijst op een stabiele dakconstructie. Waar door de verzoekende partijen wordt gesteld dat het dak is begroeid met onkruid (in feite klimop) en dat de schoorsteen verweerd is, kan niet worden ingezien hoe dit afbreuk zou doen aan de stabiliteit van het dak.*

☞ *De voorgevel is intact en bevat geen scheuren of krommingen.*

Daarenboven kunnen de tussenkomende partij ook bijkomend fotomateriaal voorleggen, waaruit kan worden vastgesteld dat de woning begin de jaren '90 nog in zeer goede staat was. De tussenkomende partij legt fotomateriaal voor dat destijds was gevoegd bij de bouwvergunningsaanvraag (december 1991) van één van de beroepsindieners, meer bepaald de heer en mevrouw ██████ (stuk 8). Op de betrokken foto is te zien dat de woning zich zonder meer nog in goede staat bevond, wat blijkt uit de staat van de muren, de rechte noklijn, het rechte dakvlak edm. Hieruit blijkt ook ontegensprekelijk dat de woning op dat ogenblik nog goed werd onderhouden.

De verzoekende partijen trachten deze bevindingen in twijfel te trekken door te verwijzen naar fotomateriaal van latere aanvragen (meer dan 4 jaar later), zij verliezen hierbij uit het oog dat deze niet ter zake doen nu dit geenszins in rekening kan worden gebracht om de toestand van het gebouw ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag te beoordelen.

➤ *De woning was bewoond tot een jaar voor de eerste vergunningsaanvraag. Er bestaat geen twijfel over het feit dat de woning tot 12 november 1998 bewoond werd. Dit blijkt uit de betaling van de huursom aan de huidige aanvragers door de heer ██████, die ook was gedomicilieerd op het betrokken adres (stuk 12).*

...

➤ *Getuigenverklaringen. Tot slot worden een groot aantal getuigenverklaringen voorgelegd van onmiddellijke omwonenden (stuk 9). In deze verklaringen is te lezen dat de woning effectief is bewoond tot eind de jaren '90 en de woning tot die tijd zeker bewoonbaar (i.e. stabiel) was. Uit deze getuigenverklaringen blijkt tevens dat de woning reeds lang vooraleer de overige bebouwing aan de Varendonk werd opgericht, aanwezig was op het betrokken perceel.*

Volledigheidshalve kan nog worden gewezen op de getuigenverklaring van mevrouw ██████ die zich herinnerde dat de heer ██████ in 1996 nog een nieuw raam en een nieuwe deur had laten plaatsen. De woning werd ook op dat ogenblik dus nog onderhouden.

➤ *Verklaring van de architect die de eerste bouwaanvraag heeft begeleid. Tot slot kan gewezen worden op de verklaring op eed door architect ██████ die de eerste bouwvergunningsaanvraag destijds heeft begeleid (stuk 15). Deze architect verklaart eveneens dat de woning ten tijde van de eerste bouwvergunningsaanvraag niet verkrot was. Onnodig te zeggen dat de architect destijds een professioneel oordeel vormde toen werd geopteerd voor het indienen van een aanvraag tot verbouwen van de woning.*

...”

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog toe:

“ ...

Verwerende partij repliceert dat de vraag of de woning al dan niet verkrot was op 24 december 1999 een feitenkwestie is. Zij meent dat de bestreden beslissing niet kennelijk onredelijk is noch onvoldoende zou zijn gemotiveerd.

Op de talrijk opgeworpen tegenstrijdigheden die werden opgesomd in het verzoekschrift, beperkt verwerende partij zich door te antwoorden dat:

(a) de bewoning van 5 juni 1995 tot 12 november 1998, zoals vastgesteld in een voorafgaandelijke beslissing van de minister, niet strijdig is met de vaststelling van verwerende partij dat de krotwoning werd bewoond tot een jaar voor de eerste vergunningsaanvraag

(b) talrijke getuigenverklaringen bevestigen dat de krotwoning was bewoond en

(c) de vaststelling van verwerende partij dat het dak er “quasi intact” uitziet niet onredelijk is.

Verwerende partij gaat echter voorbij aan enkele essentiële elementen in het vergunningsdossier:

- zo is het onduidelijk waarom verwerende partij wél de verhuring van de krotwoning 1 jaar voor de vergunningsaanvraag in aanmerking neemt als element om aan te tonen waarom de woning niet verkrot is, maar niét stilstaat bij het feit dat de woning op dat moment werd verhuurd voor een bedrag van 3500 oude Belgische Frank (86,76 euro) per ca. twee maanden. Een huis dat niet verkrot is, kan wordt niet verhuurd voor een dergelijk lage som.*

Een element dat ten andere door de Minister bij een eerdere vergunningsaanvraag wel in aanmerking werd genomen.

- in Evergem bestaat er helemaal geen “lijst van verkrotte woningen”, de vergunningsaanvragers hebben dan ook een loos argument aangevoerd dat door verwerende partij niet werd weerlegd.*
- de getuigenverklaringen waarnaar verwerende partij verwijst om de bewoning van de krotwoning aan te tonen, zijn in strijd met de bezwaarschriften die werden ingediend naar aanleiding van een eerdere vergunningsaanvraag (en met de beslissing van de Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening dd. 14 november 2005) waarin wordt vastgesteld dat uit de bezwaarschriften van omwonenden blijkt dat de woning sedert de jaren '90 sterk vervallen was, extreem onstabiel was en reeds meer dan 10 jaar een krot is.*
- de bewoordingen van verweerster dat het dak er ‘quasi intact’ uitziet om te besluiten dat de woning niet verkrot is, wijzen op een ernstige tegenstelling. Een ‘quasi’ intact dak voldoet niet aan de decretale criteria inzake niet-verkrotting.*

Er is meer. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing zelfs gesteld dat de zichtbare delen van het hoofdvolume zich ‘schijnbaar’ in een goede toestand zouden hebben bevonden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

De bewoordingen ‘quasi’ en ‘schijnbaar’ tonen des te meer aan hoe onzeker de beoordeling van de krotwoning door verwerende partij is.

- Ook het fotomateriaal waarop de bestreden beslissing is gebaseerd is uiterst dubieus ... nl. een foto van 17 december 1991 die de stabiliteit van de woning zou moeten aantonen.*

Deze foto werd echter 8 jaar voor de eerste vergunningsaanvraag genomen. Het fotomateriaal van verzoekers benadert de situatie op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag (24 december 1999) dan ook realistischer, aangezien zij dateert van 2004 (slechts 4 jaar later).

Het is duidelijk dat de bestreden beslissing enkele fundamentele beginselen van behoorlijk bestuur schendt. Niet alleen is de beslissing kennelijk onzorgvuldig en in strijd met het vertrouwensbeginsel, tevens werden de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet geschonden.

Verzoekers hebben tenslotte opgeworpen dat verwerende partij ten onrechte enkel rekening heeft gehouden met de “kuip” van de woning bij de beoordeling van de verkrotting, aangezien hiervoor geen enkele wettelijke basis is voor terug te vinden die dergelijke redenering toelaat. De bestreden beslissing schendt hierdoor de motiveringsplicht en de artikelen 4.1.1 16° juncto 4.4.14 en 4.4.15 VCRO op manifeste wijze.

Verwerende partij neemt een citaat uit de bestreden beslissing over om aan te tonen dat zij wel afdoende heeft gemotiveerd waarom enkel rekening moet worden gehouden met de “kuip” van de woning.

Geenszins is het door verwerende partij opgenomen citaat een afdoende verantwoording van de reden waarom bij de beoordeling van de verkrotting van een woning enkel moet worden rekening gehouden met de kuip. Het citaat heeft louter betrekking op het feit dat na de decreetswijziging enkel nog een plafond van 1.000 m³ bestaat voor het bepalen van het maximaal toegelaten volume bij uitbreiding, niet op welke delen van de woning het verkrottingscriterium van toepassing is.

Zeker in het licht van de parlementaire voorbereiding van de VCRO is de redenering van verwerende partij bedenkelijk. Daarin wordt immers uitdrukkelijk bepaald dat niet enkel met het hoofdgebouw (de kuip van de woning) moet worden rekening gehouden, maar tevens met de fysisch aansluitende woningbijgebouwen.

De redenering van verwerende partij staat haaks op wat de wetgever heeft beslist.

Verwerende partij heeft aldus niet gemotiveerd waarom zij – in strijd met de memorie van toelichting bij de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dus in strijd met de artikelen 4.1.1 16° juncto 4.4.14 en 4.4.15 VCRO – meent dat enkel met de kuip van de woning dient te worden rekening gehouden.

Het tweede middel is gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

De aanvrager moet met bewijskrachtige documenten aantonen dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden om de uitzonderingsbepalingen van Afdeling 2: Basisrechten voor zonevreemde constructies in Hoofdstuk IV: Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften van Titel IV: Vergunningenbeleid (artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.22 VCRO) toe te passen, meer bepaald of de woning, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen (17 november 2000) niet verkrot is.

De door de tussenkomende partij op 24 december 1999 ingediende aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van dezelfde woning, en de daaropvolgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem op 23 mei 2000, is irrelevant omdat deze aanvraag strekt tot het verbouwen van de woning en alleen geweigerd wordt omdat de tussenkomende partij het herbouwen van de zonevreemde woning beoogt, waarna de tussenkomende partij dan op 17 november 2000 voormelde aanvraag indient voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen en uitbreiden van een bestaande woning na afbraak ervan.

In de weigeringsbeslissing van deze aanvraag door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem op 13 maart 2001 is te lezen:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Ondanks het feit dat de woning niet voorkomt op de lijst van de verkrotte gebouwen blijkt uit bijgevoegd fotomateriaal dat de woning in een te slechte bouwfysische staat verkeert om nog voor verbouwen of herbouwen in aanmerking te komen. Bijkomend plaatsbezoek leerde dat de zijgevel aan de “slaapkamer” gescheurd en gebogen staat. Ook de zogenaamde bijgebouwen aan de linkerzijgevel zijn reeds grotendeels ingestort. Men dient er dus van uit te gaan dat de woning niet voldoet aan 1 van de vereisten (niet-verkrotte toestand) om in aanmerking te komen voor herbouwen.

...”

Dit volstaat om te besluiten dat de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen (17 november 2000) niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.10, § 1, eerste lid, en meer bepaald dat de woning verkrot is.

Daaraan doet niet af dat uit het administratief dossier blijkt dat de aanvrager bij de aanvraag zes foto's voegt van de woning op het ogenblik van de op 24 december 1999 ingediende aanvraag van een vergunning voor het verbouwen van de woning.

Er kan ook geen rekening (meer) gehouden worden met eerdere of latere foto's of andere gegevens dan op het ogenblik van de op 17 november 2000 ingediende eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen van de woning.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Eerste middel

Het eerste middel wordt niet onderzocht omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 november 2009, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een ééngezinswoning met aangebouwde carport op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van 3 maanden, te rekenen vanaf de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS