

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0074
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0641/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HOEILAART vertegenwoordigd door advocaten Yvan BOELS en Kristel BOELS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1060 Brussel, Bronstraat 68/2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. de heer Peter DESMAELS Vertegenwoordigd door advocaat Walter MULS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, A. Dansaertstraat 92 2. de nv MC CONSULTING 3. de nv DISTRIMO vertegenwoordigd door advocaten Robert PEETERS en John TOURY met woonplaatskeuze op het kantoor te 3090 Overijse, Brusselsesteenweg 506

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tweede en derde tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart van 3 februari 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede en de derde tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van verbouwingswerken aan een zonevreemde gebouw op een perceel gelegen te Hoeilaart, Waversesteenweg 115, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 377P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 mei 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 14 november 2017 toe in de debatten.

De tweede en derde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 18 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 14 november 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 juli 2018.

Advocaten Yvan BOELS en Kristel BOELS voeren het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Walter MULS voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Robert PEETERS voert het woord voor de tweede en derde tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

De tweede en derde tussenkomende partij dienen op 21 oktober 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van verbouwingswerken aan een zonevreemd gebouw” op een perceel gelegen te Hoeilaart, Waversesteenweg 115.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in een reservegebied voor woonwijken. Een reservegebied voor woonwijken kan, op initiatief van de gemeente, bestemd worden voor de aanleg van woonwijken die als een stedenbouwkundig geheel zijn opgevat. Deze bestemming kan pas worden verwezenlijkt na goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg. Zolang dergelijk plan niet is goedgekeurd, mogen in het betrokken gebied enkel de werken en handelingen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de bestemming aangegeven door de grondkleur van het gewestplan. De grondkleur is voor het betrokken perceel agrarisch gebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg ‘Hoeilaart’ goedgekeurd op 19 juli 1984. Dit plan bevat evenwel geen relevante bepalingen voor het betrokken perceel.

2.

Het dossier heeft een historiek.

Op 17 november 2005 heeft de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van instandhoudingswerken aan de desbetreffende woning geweigerd aan de heer en

mevrouw ROBAT-JORIS, rechtsvoorgangers van de tweede en derde tussenkomende partij. Het determinerend weigeringsmotief betreft de vermeende verkrotte toestand van de woning. De verzoekende partij motiveert haar weigering als volgt:

*“(…) De woning is bijgevolg zonevreemd of gelegen buiten de geëigende bestemmingszone. Gezien de toestand van de woning welke hedentendage niet voldoet aan de elementaire eisen van de stabiliteit kan geen vergunning voor werken worden afgeleverd en is de rechtszekerheid van de woning komen te vervallen (art. 195bis, 3°). De woning staat geïnventariseerd als leegstaand, verwaarloosd en ongeschikt (registratieattesten).
…”*

Deze weigeringsbeslissing wordt klaarblijkelijk niet aangevochten door de rechtsvoorgangers van de tweede en derde tussenkomende partij.

De tweede en derde tussenkomende partij verwierven de eigendom bij akte van toewijzing in openbare verkoop van 13 juni 2006.

De tweede en derde tussenkomende partij wensten deze woning te verbouwen tot een moderne woning. Er werd overleg gepleegd met de dienst stedenbouw in de zomer van 2007, die zich op het standpunt plaatste dat er geen vergunning kon worden verleend, nu het gebouw vervallen was en leegstaand en daardoor de bestemming als woning niet meer aanwezig is.

Nog steeds volgens de tweede en derde tussenkomende partij werden daaropvolgend enkel (niet-vergunningsplichtige) onderhouds- of instandhoudingswerken uitgevoerd.

Op 18 maart 2010 maakt het hoofd van de technische dienst van de gemeente Hoeilaart een proces-verbaal op, waarin onder meer werd vastgesteld dat het gebouw voorzien werd van een nieuwe elektrische installatie, dat er in het gebouw volledig nieuwe sanitaire leidingen werden aangebracht, dat de houten dragende vloeren werden vervangen door nieuwe dragende vloeren en dat in het gebouw nieuwe dragende muren werden geplaatst en een stalen kolom.

Op 14 september 2010 werd er door de lokale politie een proces-verbaal opgemaakt omdat er werken aan de woning werden uitgevoerd zonder de nodige vergunning. Blijkens dit proces-verbaal werd er op 9 september 2010 vastgesteld dat er in de living van de woning een nieuwe draagbalk werd gestoken, dat er ook een nieuwe steun voor het verdiep werd geplaatst, en dat de elektriciteit volledig werd vernieuwd en een nieuwe zekeringskast werd geplaatst. Er werd een schriftelijk bevel tot staking van de werken aangebracht op het terrein. De woning werd daaropvolgend ook verzegeld. Het bevel tot staking werd daaropvolgend op 20 september 2010 bekrachtigd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur.

Het verzoek tot opheffing van het bekrachtigd stakingsbevel van de tweede tussenkomende partij werd verworpen door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Brussel, zetelend zoals in kort geding, bij vonnis van 10 februari 2011. Tegen dit vonnis werd hoger beroep aangetekend.

Op 9 september 2011 werd er door de lokale politie opnieuw een proces-verbaal opgesteld, ditmaal omdat er op 6 september 2011 werd vastgesteld dat er grondwerken werden uitgevoerd zonder vergunning. Er werd opnieuw een schriftelijk bevel tot staking van werken uitgevaardigd. Dit stakingsbevel werd 20 september 2011 bekrachtigd door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur. In de bekrachtigingsbeslissing werd vastgesteld dat het eerder stakingsbevel werd doorbroken.

Het verzoek tot opheffing van het tweede bekrachtigd stakingsbevel van de tussenkomende partijen werd eveneens verworpen bij vonnis van 1 maart 2012. Het is niet duidelijk of hiertegen beroep werd ingesteld.

Intussen verstrekke de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid op 23 september 2010 een gunstig advies voor de door de verzoekende partij gevorderde herstelmaatregel (herstel van het gebouw in de vorige staat).

De door de verzoekende partij bij rechtstreekse dagvaarding ingeleide herstellvordering werd door de correctionele rechtbank van Brussel evenwel onontvankelijk verklaard bij vonnis van 5 april 2012.

Daaropvolgend heeft de verzoekende partij op 22 mei 2012 opnieuw een advies gevraagd aan de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. De Hoge Raad heeft op 13 juli 2012 opnieuw een positief advies verleend. De verzoekende partij heeft bij gewone brief een herstellvordering geformuleerd aan het parket overeenkomstig artikel 6.1.41, §5 VCRO. De tweede en derde tussenkomende partij werden tot op heden niet gedagvaard.

3.

Op 21 oktober 2013 hebben de tweede en derde tussenkomende partij dan “zonder enige nadelige erkenning” een regularisatieaanvraag ingediend bij de verzoekende partij.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 december 2013 tot en met 15 januari 2014, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 19 december 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert ongunstig op 20 januari 2014 identiek aan haar latere beslissing van 3 februari 2014.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 24 januari 2014 :

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen. Voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken werd gesteld dat het gebouw voor de openbare verkoop, nadien ook vastgesteld bij een plaatsbezoek, verkrot was en niet meer als woning kon beschouwd worden. Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 3 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede en de derde tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het betreft een aanvraag voor het regulariseren van verbouwingswerken aan een zonevreemd gebouw. Het goed is gelegen in een reservegebied voor woonwijken. Het gebied heeft tot op heden de bestemming van agrarisch gebied behouden aangezien het gebied nog niet is aangesneden voor woonwijken.

Het perceel heeft een oppervlakte van 83,65 are. Het terrein wordt gekenmerkt door hellingen in verschillende richtingen.

Het gaat om een achterin gelegen perceel, dat toegankelijk is via een brede onverharde weg, in eigendom van de gemeente Hoeilaart. Deze weg geeft toegang naar enkele woningen en naar de gemeentelijke boomgaard Terjansdelle. Het gebouw dateert volgens de gegevens van het kadaster van 1940.

Voorliggende aanvraag voorziet het regulariseren van verbouwingswerken binnen het bestaande volume van het gebouw. Binnen in het gebouw werd de bestaande trap verwijderd. Er werd een deel van de houten roostering van de verdiepingsvloer verwijderd, en er werd een nieuwe overloop gebouwd die wordt ondersteund door een stalen kolom. De kolom ondersteunt tevens een balk die op de verdieping het gewicht van de nieuwe wand in metselwerk tussen slaapkamer en badkamer draagt. Ter hoogte van de oorspronkelijke trap werd een opening gemaakt in een dragende wand. Boven de opening in deze dragende wand werd een balk geplaatst. De aanvrager heeft de intentie om de leefruimten in te richten op het gelijkvloers en de slaapvertrekken op de verdieping. De keuken en badkamer zijn heden niet ingericht. Wel is het gebouw voorzien van alle leidingen voor elektriciteit, verwarming en sanitair.

In de gevels werden een aantal raamopeningen dicht gemaakt en werden een aantal bestaande raamopeningen gewijzigd van vorm. Er werd nieuw buitenschrijnwerk in kunststof geplaatst. Alle gevels werden afgewerkt met sierpleister in een lichte tint.

Rondom het gebouw zijn verschillende verhardingen aangelegd met een totale oppervlakte van 154,5m². De verhardingen bestaan uit een oprit, parkeerplaatsen en een terras in klinkers. Er werden reliëfwijziging en uitgevoerd.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de ligging van het goed: Het goed is gelegen in een agrarisch gebied met overdruk reservegebied voor woonwijken. Dit gebied kan op initiatief van de gemeente aangesneden worden voor de aanleg van woonwijken na de goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg, zoals bepaald in artikel 1.2.1 van het Algemeen Plan van Aanleg van Hoeilaart. Tot op heden is dit nog niet gebeurd. Het gebied heeft tot op heden de bestemming van agrarisch gebied behouden aangezien het gebied nog niet is aangesneden voor woonwijken.

Gelet op de definitie van "verkrot" volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, namelijk "niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit" (VCRO art. 4.4.1, 15°); Gelet op het plaatsbezoek van 11/10/2006, waarvan een fotoreportage in bijlage, die de verkrotte toestand van het gebouw bevestigen. Deze foto's werden genomen vóór de onvergunde verbouwingwerken van start gingen;

Gelet op het feit dat het gebouw voorkomt op de inventaris voor een heffing op verkrotting. Op de laatst beschikbare lijst op datum van 21/11/2013 staat het gebouw geregistreerd als ongeschikt en onbewoonbaar, en dit sinds 3/3/2005;

Gelet op het feit dat het gebouw vóór de uitvoering van de werkzaamheden, buiten de verkrotte staat, volledig leeg was, zonder tekenen van vroegere bewoning door het ontbreken van een keuken, sanitaire toestellen, verwarmingstoestellen e.d.;

Gelet op het feit dat de aanvragers de woning opnieuw bewoonbaar wenst te maken en waarbij er in het gebouw reeds elektrische leidingen, verwarmingsleidingen en -elementen e.d. zijn voorzien;

Overwegende dat de staat van het gebouw dermate slecht was dat het niet mogelijk was om het gebouw opnieuw een functie te geven zonder het uitvoeren van constructieve werken of stabiliteitswerken;

Gelet op de uitgevoerde werkzaamheden, zoals weergegeven op de bouwplannen die bij deze aanvraag werden gevoegd, waarbij er verschillende constructieve en stabiliteitswerken werden uitgevoerd, zoals het plaatsen van een nieuwe overloop, die wordt gesteund door een nieuwe stalen kolom, het plaatsen van een nieuwe trap om de verdieping te bereiken, het plaatsen van een balk boven een nieuwe openingen in een dragende wand, enz.;

Gelet op het feit dat de gevels werden aangepakt, waarbij enkele raamopeningen werden gewijzigd en waarbij het gebouw werd voorzien van een nieuwe gevelbepleistering. De uitgevoerde handelingen aan de voorgevel zijn vergunningsplichtig;

Overwegende dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden waarvoor heden een regularisatievergunning wordt aangevraagd geen vergunning kan worden verleend wegens de strijdigheid met artikel 4.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Basisrechten voor zonevreemde constructies gelden namelijk enkel voor hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.

Het project is door zijn bestemming, vormgeving en inplanting niet in harmonie met haar omgeving en brengt de goede ordening van het gebied in het gedrang. Het voorstel voldoet niet aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 3 februari 2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.
...

Tegen deze beslissing tekenen de tweede en derde tussenkomende partij op 13 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 juni 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij stelt dat de stelling dat de woning verkrot was ten tijde van de eerste aanvraag (2005) slechts worden gestaafd met elementen die geen betrekking hebben op de belangrijke structurele elementen van het gebouw, terwijl de inspectierapporten inzake onbewoonbaarheid en verwaarlozing aangeven dat deze elementen niet aangetast waren, en dan ook volledig bewaard bleven. Hij adviseert het volgende met betrekking tot het criterium van verkrotting:

“... ”

d) Volgens artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning binnen het bestaande bouwvolume. Uit de plannen komt naar voor dat de aanvraag wel degelijk een

verbouwing betreft waarbij alle dragende buitenmuren integraal bewaard werden. De werken werden dan ook vanuit de intentie van onderhouds- en instandhoudingswerken aangevat. Dit om reden van eerdere inlichtingen dat meer dan onderhouds- en instandhoudingswerken niet mogelijk zouden zijn, in het licht van de langdurige leegstand.

De beperking tot onderhouds- en instandhoudingswerken vloeide voort uit inlichtingen die verstrekt werden bij aankoop, en waarbij uitgegaan werd van het niet voldoen aan de basisvoorwaarden tot toepassing van enige afwijkingsbepaling inzake zonevreemde woningen. Met name werd vooropgesteld dat de woning verkrot was, dit bovenop het gegeven dat vooropgesteld werd dat de woning niet langer een woning was en er ook geen vergundheid als woning meer was.

De verkrotting werd aangevoerd als zijnde te concluderen uit de opname van de woning op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbaar verklaarde woningen en de opname op de lijst van verwaarloosde gebouwen. De eerste lijst heeft in hoofdzaak te maken met de binnenafwerking van de gebouwen, terwijl de tweede lijst met de buitenafwerking heeft te maken. Ondertussen werd de woning geschrapt van de lijst van verwaarloosde gebouwen. Een verdere afwerking vanbinnen werd mits stillegging van de werken onmogelijk gemaakt.

Uit het inspectierapport ten tijde van de eerste aanvraag kan worden afgeleid dat de schade aan de buitenmuren beperkt was tot afbladderende bepleistering, maar er geen structurele problemen waren aan de betrokken serristenwoning, die opgetrokken is op een zeer degelijke en duurzame manier (beton en baksteen). Ook kan uit de inspectie worden afgeleid dat er schade was van ontbrekende dakpannen. Dit laatste heeft tot ernstige vochtschade geleid die ook de verdiepingsvloer zeer zwaar heeft aangetast. De verdiepingsvloer is daarbij gaten gaan vertonen en was niet meer bruikbaar, ook het binnenpleisterwerk werd hierdoor zeer zwaar aangetast. De foto's die ten tijde van de eerste aanvraag in 2006 werden gemaakt van de binnenconstructie bevestigen deze toestand, en hebben geleid tot het standpunt dat er verkrotting zou zijn.

Nochtans dient vastgesteld dat de definiëring van verkrotting, zoals die in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is vastgesteld, en die voortgaat op eerdere bepalingen binnen het DORO, zeer beperkend werd vastgelegd, waarbij vochtschade en schade aan vloeren geen beoordelingscriteria zijn. Art. 4.1.1. 15° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft de volgende definitie van verkrotting vastgelegd:

'niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit'

Voor de definitie van 'elementaire eisen van stabiliteit' wordt in de parlementaire voorbereiding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verwezen naar de bespreking en behandeling hiervan in het kader van het DORO. Toen al werd gesteld dat een verkrotte toestand de volgende toestand was:

'Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen komen niet in aanmerking. Een bouwvallige boerderij die sinds 1950 leegstaat, is verkrot. Indien de woning in goede staat is, maar het dak buigt door, is er niet noodzakelijk verkrotting. In een uitvoeringsbesluit kan worden opgenomen dat de vergunningverlenende overheid en/of de gemachtigde ambtenaar de weigering van een bouwaanvraag wegens verkrotting door onvoldoende stabiliteit, zal moeten motiveren, desnoods via een deskundigenverslag.'

Het is duidelijk dat in voorliggend geval geen sprake was van een instorting of verwoesting, noch was de woning met de grondvesten gelijk gemaakt. Uit het inspectieverslag komt ook geen enkele instabiliteit naar voor. Het is aan de overheid om te staven dat er van verkrotting sprake is, hier werd dit standpunt slechts geponeerd zonder dergelijk onderzoek en werd de term sterk verruimd.

Inzake de al dan niet verkrotte toestand stelt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat deze dient beoordeeld te worden op het moment van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Dit houdt in dat moet worden teruggegrepen naar de eerste gekende en gedocumenteerde toestand van het gebouw, ongeacht of deze aanvraag al dan niet tot een vergunning heeft geleid, en ongeacht de toen van toepassing zijnde regelgeving. Inzake de vereisten van een voldoende goede bouwfysische toestand voorafgaand aan de werken is de wetgeving terzake ook meermaals versoepeld. De stukken inzake de bouwfysische toestand zoals die gevoegd werden bij de eerste aanvraag in 2005 en vandaag nog beschikbaar zijn, kunnen dan ook enkel bekeken worden vanuit de vandaag geldende beoordelingscriteria. Daarbij kan niet worden ingestemd met de beoordeling die op dat moment door de gemeente werd gedaan als zijnde 'niet voldaan aan de elementaire eisen van stabiliteit'.

Hier wordt niet betwist dat alle buitenmuren volledig bewaard werden in de bestaande toestand, bij beide verbalisaties is ook geen enkele melding gemaakt van muren of muurdelen die vervangen zouden zijn. Gezien de nieuwe bepleistering van zowel de buitenzijde van de muren als de binnenzijde is dit niet meer vast te stellen, maar geen enkel element wijst in de richting van de vervanging van muren.

Hier vonden, behalve aan de binnenvloer, dus geen ingrepen aan de stabiliteit plaats, gezien daar geen noodzaak toe was, wat nog eens ondersteunt dat de woning niet verkrot was en met beperkte ingrepen kon hersteld worden, en bevestigd wordt in de inspectierapporten van Wonen. Om tot de beoordeling van de verkrotting over te gaan wordt ook slechts naar de dragende buitenschil van het gebouw gekeken, zodat mankementen aan een verdiepingsvloer of aan de niet-dragende elementen van de buitenschil dan ook niet terzake doen in deze beoordeling.

...

Na de hoorzitting van 17 juni 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 juni 2014 ontvankelijk en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“..."

a) De aanvrager stelt in hoofddorde dat de aanvraag om niet-vergunningsplichtige handelingen gaat, met name onderhouds- en instandhoudingswerken, en dat de aanvraag enkel een tegemoetkoming is aan de stelling van de gemeente dat er wel vergunningsplichtige handelingen hebben plaatsgevonden. Dit werd vooropgesteld in het kader van een melding en leidde tot de aanvraag. Hier dient opgemerkt dat het standpunt van de gemeente inzake de vergunningsplicht kan worden bijgetreden.

Een eerder dispuut inzake het feit dat het gebouw zijn functionaliteit als woning zou verloren zijn en aldus er nu een functiewijziging zou nodig zijn tot woning, is in het voorliggende dossier niet meer aan de orde. Hierin kan inderdaad gesteld worden dat de leegstand sinds 1989 (voor permanente bewoning, en tot 2005 zonder permanente bewoning) niet maakt dat het gebouw aan zijn functie onttrokken zou zijn. Langdurige leegstand kan enkel een beoordelingscriterium inzake de mogelijke verkrotting zijn.

Vast te stellen is wel dat de binnenvloer van de verdieping slechts voor de helft terug werd geplaatst, en dit rustend op een nieuwe kolom. Een dergelijke kolom is een element uit de draagstructuur van de woning. Alle ingrepen aan draagstructuren behoren tot de vergunningsplichtige elementen. Ook het dichtmaken of verkleinen van enkele gevelopeningen kan slechts met een melding als deze aan achtergevel en zijgevel gebeuren, hier zijn er ook dergelijke ingrepen aan de voorgevel gebeurd.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in een waterdoorlatende verharding, waarmee voldaan is. Verder is voorzien in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 5200l, en het hergebruik van het hemelwater. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle -Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een reservegebied voor woonwijken. Artikel 1 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan van Halle-Vilvoorde-Asse evenals artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

Een reservegebied voor woonwijken kan, op initiatief van de gemeente, bestemd worden voor de aanleg van woonwijken die als een stedenbouwkundig geheel zijn opgevat. Deze bestemming kan pas worden verwezenlijkt na goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg. Zolang dergelijk plan niet is goedgekeurd, mogen in het betrokken gebied enkel de werken en handelingen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de bestemming aangegeven door de grondkleur van het gewestplan.

Aangezien het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg is de aanvraag niet in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van reservegebied voor woonwijken. De grondkleur is voor het gebied in kwestie deze van agrarisch gebied. Het verbouwen van een zonevreemd gebouw is niet in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het agrarisch gebied.

Het goed is nog gelegen binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg 'Hoeilaart', goedgekeurd bij MB van 19/07/1984, die geen bijkomende relevante voorschriften oplegt voor de zone.

d) Volgens artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning binnen het bestaande bouwvolume. Uit de plannen komt naar voor dat de aanvraag wel degelijk een verbouwing betreft waarbij alle dragende buitenmuren integraal bewaard werden. De werken werden dan ook vanuit de intentie van onderhouds- en instandhoudingswerken aangevat. Dit om reden van eerdere inlichtingen dat meer dan onderhouds- en instandhoudingswerken niet mogelijk zouden zijn, in het licht van de langdurige leegstand.

De beperking tot onderhouds- en instandhoudingswerken vloeide voort uit inlichtingen die verstrekt werden bij aankoop, en waarbij uitgegaan werd van het niet voldoen aan de basisvoorwaarden tot toepassing van enige afwijkingsbepaling inzake zonevreemde woningen. Met name werd vooropgesteld dat de woning verkrot was, dit bovenop het gegeven dat vooropgesteld werd dat de woning niet langer een woning was en er ook geen vergundheid als woning meer was.

De verkrotting werd aangevoerd als zijnde te concluderen uit de opname van de woning op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbaar verklaarde woningen en de opname op de lijst van verwaarloosde gebouwen. De eerste lijst heeft in hoofdzaak te maken met de binnenafwerking van de gebouwen, terwijl de tweede lijst met de buitenafwerking heeft te maken. Ondertussen werd de woning geschrapt van de lijst van verwaarloosde gebouwen. Een verdere afwerking vanbinnen werd mits stillegging van de werken onmogelijk gemaakt. Uit het inspectierapport ten tijde van de eerste aanvraag kan worden afgeleid dat de schade aan de buitenmuren beperkt was tot afbladderende bepleistering, maar er geen structurele problemen waren aan de betrokken serristenwoning, die opgetrokken is op een zeer degelijke en duurzame manier (beton en baksteen). Ook kan uit de inspectie worden afgeleid dat er schade was van ontbrekende dakpannen. Dit laatste heeft tot ernstige vochtschade geleid die ook de verdiepingsvloer zeer zwaar heeft aangetast. De verdiepingsvloer is daarbij gaten gaan vertonen en was niet meer bruikbaar, ook het binnenpleisterwerk werd hierdoor zeer zwaar aangetast. De foto's die ten tijde van de eerste aanvraag in 2006 werden gemaakt van de binnenconstructie bevestigen deze toestand, en hebben geleid tot het standpunt dat er verkrotting zou zijn.

Nochtans dient vastgesteld dat de definiëring van verkrotting, zoals die in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is vastgesteld, en die voortgaat op eerdere bepalingen binnen het DORO, zeer beperkend werd vastgelegd, waarbij vochtschade en schade aan vloeren geen beoordelingscriteria zijn. Art. 4.1.1. 15° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft de volgende definitie van verkrotting vastgelegd:

'niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit'

Voor de definitie van 'elementaire eisen van stabiliteit' wordt in de parlementaire voorbereiding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verwezen naar de bespreking en behandeling hiervan in het kader van het DORO. Toen al werd gesteld dat een verkrotte toestand de volgende toestand was:

'Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen komen niet in aanmerking. Een bouwvallige boerderij die sinds 1950 leegstaat, is verkrot. Indien de woning in goede staat is, maar het dak buigt door, is er niet noodzakelijk verkrotting. In een uitvoeringsbesluit kan worden opgenomen dat de

vergunningverlenende overheid en/of de gemachtigde ambtenaar de weigering van een bouwaanvraag wegens verkrotting door onvoldoende stabiliteit, zal moeten motiveren, desnoods via een deskundigenverslag.'

Het is duidelijk dat in voorliggend geval geen sprake was van een instorting of verwoesting, noch was de woning met de grondvesten gelijk gemaakt. Uit het inspectieverslag komt ook geen enkele instabiliteit naar voor. Het is aan de overheid om te staven dat er van verkrotting sprake is, hier werd dit standpunt slechts geponeerd zonder dergelijk onderzoek en werd de term sterk verruimd. De hele discussie of er 'ingrepen zijn gebeurd aan de stabiliteit' die wordt gevoerd in het kader van het al of niet vergunningsplichtig zijn van de ingrepen doet hier niet ter zake. Niemand ontkent dat de verdiepingsvloer in een bijzonder slechte staat verkeerde en dat deze vervangen werd, alsook dat dat deze dmv een paal een nieuwe draagstructuur kreeg, wat dus een 'ingreep aan de stabiliteit' is. Maar de gevolgtrekking dat het gebouw daardoor instabiel zou geweest zijn, vermits een stabiliteitswerk nodig was, is foutief. De instabiliteit en verkrotting van het gebouw wordt binnen de toepassing van de wetgeving op de ruimtelijke ordening uitsluitend gemaakt op de buitenmuren. Ook de discussie of bij de vernieuwing van het dak al dan niet de dakbalken mee vervangen werden doet dus niet terzake.

Inzake de al dan niet verkrotte toestand stelt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat deze dient beoordeeld te worden op het moment van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Dit houdt in dat moet worden teruggegrepen naar de eerste gekende en gedocumenteerde toestand van het gebouw, ongeacht of deze aanvraag al dan niet tot een vergunning heeft geleid, en ongeacht de toen van toepassing zijnde regelgeving. Inzake de vereisten van een voldoende goede bouwfysische toestand voorafgaand aan de werken is de wetgeving terzake ook meermaals versoepeld. De stukken inzake de bouwfysische toestand zoals die gevoegd werden bij de eerste aanvraag in 2005 en vandaag nog beschikbaar zijn, kunnen dan ook enkel bekeken worden vanuit de vandaag geldende beoordelingscriteria. Daarbij kan niet worden ingestemd met de beoordeling die op dat moment door de gemeente werd gedaan als zijnde 'niet voldaan aan de elementaire eisen van stabiliteit'.

Hier worden volgens de plannen alle buitenmuren volledig bewaard in de bestaande toestand, bij beide verbalisaties is ook geen enkele melding gemaakt van muren of muurdelen die vervangen zouden zijn. Gezien de nieuwe afpleistering van zowel de buitenzijde van de muren als de binnenzijde is dit niet meer vast te stellen of te bewijzen. Er is echter geen enkel element dat wijst in de richting van de vervanging van muren. Integendeel is vast te stellen dat de vormgeving, de volumewerking en zelfs het overgrote merendeel van de gevelopeningen ongewijzigd bewaard bleven, in een authentieke uitwerking uit de tijd van oprichting. Bovendien is het zo dat het even goed aan de overheid is om met concrete elementen aan te voeren dat de plannen misleidend zouden zijn en dat de werken op een herbouw zouden neerkomen, waartoe er ter plaatse geen enkele aanwijzing kan gevonden worden, of waartoe ook geen verbalisatie werd gedaan. Hier vonden, behalve aan de binnenvloer, dus geen ingrepen aan de stabiliteit plaats, gezien daar geen noodzaak toe was, wat nog eens ondersteunt dat de woning niet verkrot was en met beperkte ingrepen kon hersteld worden, en bevestigd wordt in de inspectierapporten van Wonen.

d) Verder bepaalt artikel 4.4.10. §1. dat de afdeling 'basisrechten voor zonevreemde constructies' van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. Het betreft een woning die werd opgericht lang

voor de stedenbouwwet van kracht werd en bijgevolg vergund geacht wordt. De onvergunde delen betreffen enkel afwerkingen en de verdiepingsvloer met kolom. De hoofdzakelijke vergundheid dient aldus niet betwijfeld te worden.

e) Art. 4.4.11. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt nog dat bij de toepassing van de afwijkingsbepalingen voor zonevrije woningen steeds getoetst dient te worden of het architecturaal karakter van de constructies wordt bewaard. Vast te stellen is dat hier niets aan wijzigt.

f) De aanvraag voldoet dus volledig aan de regelgeving inzake de basisrechten voor zonevrije woningen. De beperkingen die vanuit de regelgeving aan het project zijn gesteld hebben tot doel het omliggende agrarische landschap te beschermen tegen een sterk toenemende residentiële druk. In de voorliggende aanvraag werden deze beperkingen gerespecteerd.

g) Behalve de ingrepen aan de woning worden ook de aangebrachte verhardingen ter discussie gesteld. Bij zonevrije woningen kunnen de zaken die tot een normale tuinuitrusting behoren worden vergund, er geldt evenzeer een vrijstelling van vergunning voor de niet-overdekte constructies tot 80m² in aansluiting op deze woning. Hier wordt een verharde oppervlakte voorgesteld van ca. 154m², bestaande uit een oprit, een aanliggende parking voor twee wagens, twee terrassen en een pad rond het huis. Een deel van deze verharding is te verklaren vanuit de afstand van meer dan 20m van de woning tot de straat en de reliëfverschillen die maken dat de parkeerplaatsen vrij liggen ten opzichte van de woonst. In het licht van een totale perceelsoppervlakte van ca. 85are, rekening houdend met de terreingesteldheid en de afstand die gehouden is tegenover de perceelsgrenzen is de totale verharde oppervlakte zoals voorgesteld niet als overdreven te ervaren. De betrokken verhardingen zijn voorgesteld in waterdoorlatende klinkers en hebben nergens een breedte die 5m overschrijdt, zodat de infiltratie van het hemelwater en eventuele natuurlijke afvloeï naar het omliggende terrein gewaarborgd is.

h) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er merkbaar geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegens op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook geen impact. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met afwijkingsbepalingen voor zonevrije woningen inzake verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume;*
- de stelling dat de woning verkrot was ten tijde van de eerste aanvraag (2005) wordt slechts gestaafd met elementen die geen betrekking hebben op de belangrijke structurele elementen van het gebouw, terwijl de inspectierapporten inzake onbewoonbaarheid en verwaarlozing aangeven dat deze elementen niet aangetast waren, en dan ook volledig bewaard bleven.*

...

4.

Met een aangetekende brief van 28 augustus 2014 vorderen de tweede en derde tussenkomende partij bij de Raad de vernietiging van die beslissing. Met het arrest van 18 oktober 2016 met

nummer RvVb/A/1617/0178 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 19 juni 2014 en beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede en derde tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest. De vernietiging is onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

Los van deze betwisting, stelt de Raad evenwel vast dat de verwerende partij niet uitgegaan is van een zorgvuldig en volledig feitenonderzoek. Er zijn namelijk een aantal contra-indicaties die aanleiding geven tot een verzwaarde motiveringsplicht op het vlak van het criterium van verkrotting. De verwerende partij kon louter op basis van de bovenvermelde verslagen onmogelijk vaststellen dat de constructie ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag aan de elementaire eisen van stabiliteit voldeed, zonder de hieronder vermelde contra-indicatie te bespreken en indien nodig te weerleggen.

De laatste bewoning zou dateren van 1989.

Op 13 juni 2000 besluit de burgemeester dat de woning ongeschikt werd verklaard en opgenomen wordt in de inventaris van ongeschikte woningen. Dit besluit vermeldt een advies van de heer Willy Dubois, adviseur ongeschiktheid bij Arohm Vlaams-Brabant van 14 maart 2000. De Raad beschikt evenwel niet over dit advies. In dit advies zou evenwel geconcludeerd worden dat de woning niet beantwoordt aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica, veiligheid en minimaal comfort.

De woning werd met ingang van 3 maart 2005 opgenomen op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen en de lijst van ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen

In de authentieke verkoopsakte van 13 juni 2006 wordt aangegeven dat het goed zich in een verre toestand van verval bevindt en is opgenomen in de inventaris van vervallen woningen en niet meer voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Mits het proces-verbaal van 17 maart 2010 werd vastgesteld:

...

Ook op 9 september 2010 werden vaststellingen gedaan door de bevoegde politiediensten:

- *In de living is een nieuwe draagbalk gestoken.*
- *Er werd ook een nieuwe paal als steun voor het verdiep geplaatst*
- *De elektriciteit werd volledig vernieuwd en er werd een nieuwe zekeringskast geplaatst.*

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid stelt in haar advies van 23 september 2010 dat de woning voor aanvang van de wederrechtelijke uitgevoerde werken een verkrotte woning betrof.

In een vonnis van 10 februari 2011 oordeelt de kortgedingrechter dat de tussenkomende partijen het gebouw her- en verbouwden waarbij de uitgevoerde werken geen loutere verbouwingswerken waren, maar deze gericht waren op het verbeteren van de stabiliteit van het gebouw. Dit vonnis werd evenwel hervormd door het arrest van het Hof van Beroep van Brussel van 20 oktober 2015 en is als dusdanig uit het rechtsverkeer verdwenen.

In dit arrest oordeelt het Hof ook over de argumentatie van het Vlaamse Gewest dat de bestreden beslissing in toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet

gelaten worden wegens een schending van de motiveringsplicht en verwerpt deze argumentatie. De Raad is evenwel de natuurlijke rechter om zich uit te spreken over de wettigheid van de bestreden vergunning, en is niet gebonden door deze zijdelingse wettigheidstoets door de burgerlijke rechter.

De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid stelt in haar advies van 13 juli 2012:

...

Eén en ander heeft voor gevolg dat de verwerende partij zich niet kon beperken tot de verwijzing naar een aantal technische verslagen inzake verwaarlozing zonder op afdoende gemotiveerde wijze bovenvermelde contra-indicaties te weerleggen.

Bijkomend is het onduidelijk voor de Raad op welke stukken de verwerende partij zich heeft gebaseerd. Zij verwijst in de bestreden beslissing naar “de stukken inzake de bouwfysische toestand zoals die gevoegd werden bij de eerste aanvraag in 2005 en vandaag nog beschikbaar zijn”, zonder te specificeren naar welke concrete stukken zij verwijst.

Tevens stelt de Raad vast dat de verwerende partij overweegt dat niet meer vastgesteld kan worden dat de buitenmuren vervangen werden.

...

Gelet op het feit dat het onduidelijk is op welke stukken de verwerende partij zich steunt, dat de verwerende partij een aantal mogelijke contra-indicaties van verkrotting onbesproken laat, dat zij de bewijslast inzake verkrotting bij het college van burgemeester en schepenen lijkt te leggen, terwijl het in eerste instantie aan de aanvrager toekomt om aan te tonen dat de woning niet verkrot is, en dat zij zelf overweegt dat niet meer vast te stellen valt dat alle buitenmuren volledig bewaard zijn, is de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd en kon de verwerende partij op basis hiervan onmogelijk vaststellen dat de constructie ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag aan de elementaire eisen van stabiliteit voldeed.

Enkel wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan boven gerede twijfel vaststelt dat een aanvraag voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden die op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd, kan dit bestuursorgaan de basisrechten voor de zonevreemde constructies toepassen.

Op basis van bovenstaande elementen, kan niet anders dan worden vastgesteld dat de motiveringsplicht geschonden is.

De door de tussenkomende partijen bijgebrachte foto's van de woning uit 2005, waaruit volgens hun blijkt dat de woning niet verkrot was op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, doen geen afbreuk aan deze vaststelling. Deze foto's zitten niet in het administratief dossier en uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij kennis heeft genomen van deze foto's. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij, en kan niet vooruitlopen op een beoordeling van deze bijkomende stukken door de verwerende partij.

...”

Ingevolge dat vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen.

Tegen dat vernietigingsarrest hebben de tweede en derde tussenkomende partij op 1 december 2016 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State. Met het arrest van 26 oktober 2017 met nummer 239.571 verwerpt de Raad van State het cassatieberoep.

5.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 6 februari 2017 om het administratief beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op 16 februari 2017 beslist de verwerende partij opnieuw om aan de tweede en derde tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

d) Volgens artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning binnen het bestaande bouwvolume. Uit de plannen komt naar voor dat de aanvraag wel degelijk een verbouwing betreft waarbij alle dragende buitenmuren integraal bewaard werden. De werken werden dan ook vanuit de intentie van onderhouds- en instandhoudingswerken aangevat. Dit om reden van eerdere inlichtingen dat meer dan onderhouds- en instandhoudingswerken niet mogelijk zouden zijn, in het licht van de langdurige leegstand.

De beperking tot onderhouds- en instandhoudingswerken vloeide voort uit inlichtingen die verstrekt werden bij aankoop, en waarbij uitgegaan werd van het niet voldoen aan de basisvoorwaarden tot toepassing van enige afwijkingsbepaling inzake zonevreemde woningen. Met name werd vooropgesteld dat de woning verkrot was, dit bovenop het gegeven dat vooropgesteld werd dat de woning niet langer een woning was en er ook geen vergundheid als woning meer was.

Daarnaast werd in de eerste weigering van vergunning de toestand van de woning door de gemeente benoemd als ‘niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit’, zijnde de definitie van verkrotting. De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt nu dat het in eerste instantie aan de aanvrager toekomt om aan te tonen dat de woning niet verkrot is. Dit tegen het gebruik in dat de overheid dit doet op basis van de gangbare stukken die voortvloeien uit de verplichte dossiersamenstelling (plannen, foto's), eventueel aangevuld met een plaatsbezoek en/of andere nuttige stukken zoals het inspectieverslag inzake woningkwaliteit.

Op geen enkel moment voor de aanvang van de werken of tijdens de werken werd door de aanvrager de noodzaak gezien tot een uitgebreid verslag, eventueel deskundigenverslag of voortschrijdende fotoreportage inzake de stabiliteit, terwijl na afpleistering de stand van de muren niet meer vast te stellen is, behalve door een ontmanteling.

In deze stelt de aanvrager tijdens de hoorzitting dat het simpele feit dat de volledige draagstructuur (dragende buitenmuren) is bewaard, dit zo op de plannen voorkomt en nooit enige vaststelling van het tegendeel is gedaan volstaat als bewijs. Uit wat volgt kan dit standpunt worden bijgetreden.

Het eerste aanvraagdossier werd wel degelijk afdoende met 6 genummerde foto's gestoffeerd die toelaten alle zijden van het gebouw te zien, zoals dat opgelegd wordt. Slechts op basis van dit dossier moet de verkrotting worden beoordeeld. Daarbij is de deputatie niet gebonden aan de bevindingen van de gemeente. De aanvullende onderzoeksdaden door de overheid doen geen afbreuk aan het feit dat het totale behoud van de draagconstructie op zich al bewijskrachtig is.

De verkrotting werd aangevoerd als zijnde te concluderen uit de opname van de woning op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbaar verklaarde woningen en de opname op de lijst van verwaarloosde gebouwen.

Daarbij kan opgemerkt worden dat de wijze waarop de bouwfysische toestand van gebouwen betrokken is bij de basisrechten voor zonevreemde woningen tal van wijzigingen ondergaan heeft. Bij aanvang van de leegstand van de woning in 1989 gold nog een uitdovingsbeleid. Art. 43§2 zesde lid en volgende, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22/10/1996 voegde basisrechten in en dat enkel voor gebouwen die zich in een voldoende bouwfysische toestand bevonden. Ernstige vochtproblemen waren afdoende om geen basisrechten toe te kennen. Dit bleef gelden bij invoering van art. 166 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999. Hierbij werd de term 'verkrotting' ingevoerd. Hierbij werd als toelichting ook gegeven dat het voorkomen op de lijsten van de wooninspectie (sinds 1995) voldoende was om verkrotting te concluderen. Maar dit dan niet voor de definiëring 'verwaarlozing', zoals hier.

Al die tijd werd vermoedelijk terecht door de gemeente gecommuniceerd aan de bevragende burgers dat de woning die ondertussen tien jaar leeg stond, beschadigd en vochtig was en bijgevolg niet in aanmerking kwam voor de toepassing van de basisrechten.

Op 26 april 2000 werd vervolgens het art. 145bis ingevoegd waarbij de basisrechten aanzienlijk werden uitgebreid. Aan de term 'verkrotting' werd een definitie toegekend waarbij de bouwfysische toestand van een gebouw volslagen anders moest worden geëvalueerd. Daarbij werd ook uitdrukkelijk gecommuniceerd dat het voorkomen op de lijsten geenszins tot de vaststelling van verkrotting kon leiden. Tot op heden is deze sterk versoepelde opvatting van toepassing.

Hoewel de basisrechten nog steeds vallen onder de 'afwijkingsmogelijkheden', worden deze slechts ontszegd aan de aanvragers wanneer zich ernstige problemen van ruimtelijke ordening stellen (zeer geïsoleerde inplanting, problematische inplantingen inzake bouwvrije stroken enz...). Hier zijn er geen ruimtelijke redenen om de basisrechten buiten toepassing te laten.

Ondertussen werd de woning geschrapt van de lijst van verwaarloosde gebouwen, het is echter de toestand ten tijde van de eerste aanvraag die moet worden betrokken. Een verdere afwerking vanbinnen werd mits stillegging van de werken onmogelijk gemaakt.

Het inspectierapport ten tijde van de eerste aanvraag kan bij de beoordeling betrokken worden gezien het een rapportage betreft van een bevoegde instantie met kennis van de bouwfysische vereisten van woningen. Uit dit inspectierapport kan worden afgeleid dat de schade aan de buitenmuren beperkt was tot afbladderende bepleistering, maar er geen structurele problemen waren aan de betrokken serristenwoning, die opgetrokken is op een zeer degelijke en duurzame manier (beton en baksteen). Ook kan uit de inspectie worden afgeleid dat er schade was van ontbrekende dakpannen. Dit laatste heeft tot ernstige vochtschade geleid die ook de verdiepingsvloer zeer zwaar heeft aangetast. De verdiepingsvloer is daarbij gaten gaan vertonen en was niet meer bruikbaar, ook het binnenpleisterwerk werd zeer zwaar hierdoor aangetast. De foto's die ten tijde van de eerste aanvraag in 2006 werden gemaakt van de binnenconstructie bevestigen deze toestand, en hebben geleid tot het standpunt dat er verkrotting zou zijn.

De Raad voor Vergunningenbetwistingen stelt dat uit het betrokken rapport niet kan worden afgeleid dat er geen verkrotting zou zijn geweest omdat de structurele elementen van het gebouw mogelijk niet betrokken werden bij het onderzoek en uit het rapport net contra-indicaties uit voortvloeien dat er alsnog verkrotting zou zijn.

Het woord 'verkrotting' moet daarbij in een juist perspectief worden geplaatst. Het woord wordt daarbij gehanteerd in de verwijzing naar de 'heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen', op basis van ondermeer de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen (waarop de betrokken woning voorkwam). Deze belasting werd gewestelijk ingevoerd bij decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996. Deze heffing heeft betrekking op lijsten van leegstaande gebouwen, verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen. Deze lijsten komen dan weer voort uit de Vlaamse Wooncode (art. 15-16).

Nergens in de Vlaamse Wooncode is echter sprake van 'verrotte woningen' of wordt een definitie van verkrotting naar voor geschoven. Enkel komt de term verkrotting voor in de naamgeving van de heffing en handelt het over de bestrijding van verkrotting, gekend onder de naam 'krotbelasting'. Deze bestrijding vindt plaats door de woningen waarmee het bouwfysisch achteruitgaat of die leegstaan en dus voorkomen op de lijsten vroegtijdig aan te pakken. De lijsten omvatten gebouwen waarvoor verkrotting een bedreiging vormt. Het voorkomen op de inventaris houdt bijgevolg helemaal nog geen verkrotting in, enkel de wenselijke aandacht dat het zo ver niet zou komen.

Het voorkomen op een dergelijke lijst is dus allesbehalve een contra-indicatie dat er wel verkrotting zou zijn. Evenmin is het feit dat niets over de draagstructuur wordt vermeld een contra-indicatie. Een woonkwaliteitscontrole wordt opgemaakt op basis van een oplijsting waarin strafpunten worden gegeven. Daarin zijn onder het deel B de constructieve elementen van het gebouw opgenomen. Ondermeer gaat dit over de stabiliteit van de dakstructuur, buitenmuren, binnenmuren en draagvloeren.

Voor de dakstructuur gaat het dan over het gebinte, draagbalken, dakplaat. Het technisch verslag wordt gemaakt a.d.h.v. een checklist met strafpunten voor aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen, voor vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen, voor vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen. Voor de vloeren gaat het over de stabiliteit door onderdimensionering of aantasting van de draagstructuur. De strafpunten worden per categorie toegekend met 1, 3, 9 of 15 punten. Met een totaal van 15 punten op één onderdeel is de woning meteen ongeschikt. De opgelijste stabiliteitsonderdelen zijn ondergebracht onder de categorieën ernstig/zeer ernstig (3 punten of 9 punten). Uit het rapport blijkt dat geen strafpunten zijn toegekend aan die delen die doorslaggevend zijn om de verkrotting te bepalen zoals die sinds de inwerkingtreding van het DORO veralgemeend zijn toegepast. De ongeschiktheid is voortgekomen uit een optelsom van andere mankementen zoals vochtinsijpeling. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de inspectie niet vermag voorbij te gaan aan deze delen van het rapport en dus de zekerheid hieruit voortvloeit dat de buitenmuren geenszins stabiliteitsproblemen vertoonden.

De definiëring van verkrotting, zoals die in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is vastgesteld gaat voort op de eerdere bepalingen binnen het DORO. Deze definiëring is zeer beperkend vastgelegd ten opzichte van de eerder gehanteerde normering binnen de gecoördineerde stedenbouwwet van 1996 en hadden als onderliggende beleidsintentie een duidelijke verruiming van de eigendomsrechten tot doel. Uit deze toelichting blijkt dat vochtschade en schade aan vloeren geen beoordelingscriteria (meer) zijn. Art. 4.1.1. 15°

van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft de volgende definitie van verkrotting vastgelegd:

'niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit'

Voor de definitie van 'elementaire eisen van stabiliteit' wordt in de parlementaire voorbereiding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verwezen naar de bespreking en behandeling hiervan in het kader van het DORO. Toen al werd gesteld dat een verkrotte toestand de volgende toestand was:

'Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen komen niet in aanmerking. Een bouwvallige boerderij die sinds 1950 leegstaat, is verkrot. Indien de woning in goede staat is, maar het dak buigt door, is er niet noodzakelijk verkrotting. In een uitvoeringsbesluit kan worden opgenomen dat de vergunningverlenende overheid en/of de gemachtigde ambtenaar de weigering van een bouwaanvraag wegens verkrotting door onvoldoende stabiliteit, zal moeten motiveren, desnoods via een deskundigenverslag'

Het is duidelijk dat in voorliggend geval geen sprake was van een instorting of verwoesting, noch was de woning met de grondvestend gelijk gemaakt. Uit het inspectieverslag komt ook geen enkele instabiliteit naar voor. De doorbuiging van het dak kon wel worden vastgesteld, en dit dak werd dan ook vervangen, maar het is duidelijk dat hieruit geen bouwvalligheid of verkrotting voortvloeit, gezien deze doorbuiging uitdrukkelijk wordt vernoemd als géén teken van verkrotting. De leegstand duurde ca. 15-20 jaar en leidde tot een voortschrijdend verval en zeer grote vochtproblemen, maar niet in de mate van verkrotting. Verder werd een houten vloer aangetast, maar een vloer behoort niet tot de draagstructuur van een woning. De elementen van de draagstructuur zijn de dragende buiten- en binnenmuren of dakgebinte, zoals te lezen valt onder de definiëring van wat 'stabiliteitswerken' zijn volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 4.1.1. 11°). De vervanging van het dakgebinte laat niet toe te concluderen dat de woning verwoest, instabiel of met de grond gelijk gemaakt was. Verkrotting gaat verder. Uit de stukken blijkt dat buiten- en binnenmuren intact waren. De woning ziet er op het foto-materiaal bijzonder slecht uit door de vochtproblemen en ontbrekend schrijnwerk, evenals de aantasting van een tussenvloer door een lek, maar dit is niet hetzelfde als verkrotting zoals de wetgever dit in het kader van de wetgeving op de ruimtelijke ordening het heeft bedoeld.

Inzake de al dan niet verkrotte toestand stelt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat deze dient beoordeeld te worden op het moment van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Dit houdt in dat moet worden teruggegrepen naar de eerste gekende en gedocumenteerde toestand van het gebouw, ongeacht of deze aanvraag al dan niet tot een vergunning heeft geleid, en ongeacht de toen van toepassing zijnde regelgeving. Inzake de vereisten van een voldoende goede bouwfysische toestand voorafgaand aan de werken is de wetgeving terzake ook meermaals versoepeld. Het foto-materiaal inzake de bouwfysische toestand zoals die gevoegd werden bij de eerste aanvraag in 2006 en het inspectierapport, kunnen dan ook enkel bekeken worden vanuit de vandaag geldende beoordelingscriteria. Daarbij kan niet worden ingestemd met de beoordeling die op dat moment door de gemeente werd gedaan als zijnde 'niet voldaan aan de elementaire eisen van stabiliteit'.

De aanvraag betreft een verbouwing binnen het bestaande bouwvolume en geen herbouw. Hier wordt niet betwist dat alle buitenmuren volledig bewaard werden in de bestaande

toestand, bij beide verbalisaties is ook geen enkele melding gemaakt van muren of muurdelen die vervangen zouden zijn. Dit is ook zo op de plannen opgenomen. Geen enkel element wijst in de richting van de vervanging van muren en de complexere opbouw van de volumes is integraal bewaard. Het mogen voortbestaan van de woning vormt al van bij de vervreemding het voorwerp van betwistingen door een onmiddellijk omwonende, die andersluidende informatie verkreeg bij de gemeente inzake de mogelijkheden met het pand. Het is daarbij ondenkbaar dat een vervanging van de woning ongedocumenteerd zou zijn gebleven. In zoverre gesuggereerd wordt dat de werken verregaand aan de stabiliteitsstructuur hebben geraakt kan dit op geen enkele wijze worden vastgesteld of zelfs maar worden vermoed. De enige ingreep aan de draagstructuur met betrekking tot de tussenvloer is ruim gedocumenteerd.

Hier vonden, behalve aan de binnenvloer, dus geen ingrepen aan de stabiliteit plaats, gezien daar geen noodzaak toe was, wat nog eens ondersteunt dat de woning niet verkrot was en met beperkte ingrepen kon hersteld worden. Het inspectierapport van Wonen Vlaanderen bevestigt dit enkel. Om tot de beoordeling van de verkrotting over te gaan wordt ook slechts naar de dragende buitenschil van het gebouw gekeken, zodat mankementen aan een verdiepingsvloer of aan de niet-dragende elementen van de buitenschil dan ook zelfs niet terzake doen in deze beoordeling.

Ook het feit dat het Hof van Beroep in het kader van de handhavingsprocedure de term 'verkrotting' hanteert in een arrest dat inmiddels uit het rechtsverkeer werd verwijderd (om andere redenen), moet er niet toe leiden om de zeer relevante bevindingen die uit het rapport blijken, naast zich neer te leggen. De gehanteerde term 'verkrotting' binnen een belastingstechnisch kader (waarbij zowel ongeschikte, onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen geïnventariseerd worden en onder diverse maatregelen vallen), is niet gelijklopend aan de term zoals die binnen het beleidsdomein ruimtelijke ordening wordt gehanteerd.

Bij de procedure voor de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid werd volgens de beroeper ook geen mogelijkheid tot wederwoord geboden, zodat deze geenszins akkoord ging met de stelling die werd ingenomen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen geeft ook nog aan dat in de authentieke verkoopsakte was opgenomen dat het om een woning gaat die niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Hierbij dient gesteld te worden dat dit voortvloeit uit de inlichtingen die de instrumenterende ambtenaar dient in te winnen bij de gemeente en hierin dus ook slechts het eenzijdige standpunt van de gemeente is verwerkt en dit geen bijkomende onafhankelijke bevinding is.

e) Verder bepaalt artikel 4.4.10. §1. dat de afdeling 'basisrechten voor zonevreemde constructies' van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden. Het betreft een woning die werd opgericht lang voor de stedenbouwwet van kracht werd en bijgevolg vergund geacht wordt. De onvergunde delen betreffen enkel afwerkingen en de verdiepingsvloer met kolom. De hoofdzakelijke vergundheid dient aldus niet betwijfeld te worden.

f) De aanvraag voldoet dus volledig aan de regelgeving inzake de basisrechten voor zonevreemde woningen. De beperkingen die vanuit de regelgeving aan het project zijn gesteld hebben tot doel het omliggende agrarische landschap te beschermen tegen een

sterk toenemende residentiële druk. In de voorliggende aanvraag werden deze beperkingen gerespecteerd.

g) Behalve de ingrepen aan de woning worden ook de aangebrachte verhardingen ter discussie gesteld. Bij zonevreemde woningen kunnen de zaken die tot een normale tuinuitrusting behoren worden vergund, er geldt evenzeer een vrijstelling van vergunning voor de niet-overdekte constructies tot 80m² in aansluiting op deze woning. Hier wordt een verharde oppervlakte voorgesteld van ca. 154m², bestaande uit een oprit, een aanliggende parking voor twee wagens, twee terrassen en een pad rond het huis. Een deel van deze verharding is te verklaren vanuit de afstand van meer dan 20m van de woning tot de straat en de reliëfverschillen die maken dat de parkeerplaatsen vrij liggen ten opzichte van de woonst. In het licht van een totale perceelsoppervlakte van ca. 85are, rekening houdend met de terreingesteldheid en de afstand die gehouden is tegenover de perceelsgrenzen is de totale verharde oppervlakte zoals voorgesteld niet al overdreven te ervaren. De betrokken verhardingen zijn voorgesteld in waterdoorlatende klinkers en hebben nergens een breedte die 5m overschrijdt, zodat de infiltratie van het hemelwater en eventuele natuurlijke afvloeï naar het omliggende terrein gewaarborgd is.

h) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er merkkelijk geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook geen impact. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met afwijkingsbepalingen voor zonevreemde woningen inzake verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume;
- de stelling dat de woning verkrot was ten tijde van de eerste aanvraag (2005) wordt slechts gestaafd met elementen die geen betrekking hebben op de belangrijke structurele elementen van het gebouw, terwijl de inspectierapporten inzake onbewoonbaarheid en verwaarlozing aangeven dat deze elementen niet aangetast waren, en dan ook volledig bewaard bleven.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid van de eerste tussenkomende partij

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid van de tweede en derde tussenkomende partij

1.

Artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet bepaalt dat elke tussenkomende partij een rolrecht van 100 euro verschuldigd is, ongeacht of de tussenkomst geldt voor de vordering tot schorsing of de vordering tot vernietiging.

Artikel 21, §5 DBRC-decreet bepaalt dat de storting van het rolrecht gebeurt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid. Als het bedrag niet binnen die termijn is gestort door de tussenkomende partij, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

2.

De tweede en derde tussenkomende partij werden met een aangetekende brief van de griffie van de Dienst van de Bestuursrechtscolleges van 20 november 2017 uitgenodigd tot betaling van het verschuldigde rolrecht. Hierbij wordt tevens meegedeeld dat het verschuldigde rolrecht binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van deze brief, moet gestort worden en dat indien het rolrecht niet tijdig is betaald, het verzoekschrift niet-ontvankelijk wordt verklaard.

De Raad dient, desnoods ambtshalve, na te gaan of het verzoekschrift tot tussenkomst ontvankelijk is. De Raad stelt vast dat de tweede en derde tussenkomende partij het verschuldigde rolrecht niet tijdig hebben betaald.

Gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, hebben de tweede en derde tussenkomende partij de mogelijkheid gekregen om nadere toelichting te geven over de laattijdige betaling van het rolrecht op de zitting van 24 juli 2018.

De tweede en derde tussenkomende partij delen op de zitting mee dat het rolrecht laattijdig is betaald omwille van een misverstand tussen de cliënten en het kantoor. Zij zijn van mening dat de termijn van vijftien dagen tot betalen van het rolrecht te kort is en dat de rechten van verdediging hierdoor in het gedrang kunnen komen.

3.

De tweede en derde tussenkomende partij kunnen niet worden bijgetreden in hun stelling dat hun rechten van verdediging zijn geschonden doordat de termijn van vijftien dagen tot betalen van het rolrecht te kort is.

Artikel 21 DBRC-decreet, dat in werking is getreden op 1 januari 2015, bepaalt zowel voor de verzoekende partij als de tussenkomende partij één regeling wat betreft de betaling van de rolrechten. Het vervangt de voorheen geldende artikelen 4.8.13 en 4.8.21 VCRO, en voorziet een analoge regeling voor respectievelijk een verzoekende partij of een tussenkomende partij wat betreft de betaling van rolrechten en de sanctionering ingeval van niet (tijdige) betaling. De decreetgever beoogt hiermee (onder meer) de “gelijkschakeling (van) sanctie voor verzoekende en tussenkomende partij bij niet-betaling” (*Parl. St. VI. Parl., 2013-2014, stuk 2383/1, blz. 20*). In de parlementaire voorbereidingen (*Parl. St. VI. Parl., 2013-2014, stuk 2383/1, blz. 33-34*) wordt nog het volgende gesteld:

“Het rolrecht wordt beschouwd als een belasting en dus worden de essentiële elementen hiervan decretaal verankerd (cfr. Grondwettelijk Hof 124/2006 van 28 juli 2006).

Onder het begrip betekening wordt verstaan de aanbieding van de zending, dewelke geacht wordt te gebeuren de dag na de datum van de poststempel in het geval van een ter post aangetekende brief. Andere beveiligde zendingen zijn tevens mogelijk. De termijnen zijn uitgedrukt in kalenderdagen. Een weekend of wettelijke feestdag verlengt de termijnen.

Ook de tussenkomende partij is een rolrecht verschuldigd.

Beperkingen aan de toegang tot de rechter (zoals de betaling van het rolrecht als aspect van inleiden van een beroep) zijn volgens een vaste rechtspraak EHRM verenigbaar met artikel 6.1, EVRM, voor zover ze 1) een wettig doel nastreven en 2) er een redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

Wat de tweede voorwaarde, de evenredigheid tussen doel en middel, betreft zijn volgende aspecten bepalend:

1° de strengheid van elke wettelijke (decreta)le bepaling, zelfs van openbare orde zijnde, wordt gemilderd in geval van overmacht en dit zelfs als deze hypothese niet uitdrukkelijk is voorzien in de wettekst zelf. Overmacht wordt aanvaard;

2° in de rechtspleging zal voorzien worden dat de verzoeker wordt verwittigd van de sanctie;
3° de evenredigheid wordt geëerbiedigd indien wordt aangenomen dat de verzoeker over een redelijke termijn beschikt om zijn verzoekschrift vanuit fiscaal oogpunt te regulariseren. De optie wordt niet gekozen van het voldoen binnen de beroepstermijn of op het ogenblik van rechtsingang. De verplichting om een rolrecht te betalen heeft niet enkel een fiscaal doel, maar heeft ook een ontradend oogmerk. Wordt een verzoekschrift effectief ingediend, dan blijkt dat het ontradend effect niet bereikt is, dus moet een redelijke termijn worden geboden om aan deze (fiscale) plicht te voldoen.

...

Het Grondwettelijk Hof heeft zich reeds tweemaal uitgesproken omtrent artikel 4.8.13 VCRO, respectievelijk bij arrest nr. 85/2013 van 13 juni 2013 en bij arrest nr. 17/2015 van 12 februari 2015. In voormeld arrest overwoog het Hof (onder meer) het volgende:

“ ...

B.1.1. Het onderhavige beroep heeft betrekking op het rolrecht voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Vóór de wijziging ervan bij de bestreden bepaling, bepaalde artikel 4.8.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ...

Die bepaling werd uitgevoerd bij de artikelen 55 en 56 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, die bepaalden ...

B.1.2. Bij zijn arrest nr. 85/2013 van 13 juni 2013 heeft het Hof die versie van artikel 4.8.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vernietigd, omdat die bepaling de Vlaamse Regering machtigde om essentiële elementen van een belasting te bepalen, met name het bedrag en de vrijstellingen van het verschuldigde rolrecht.

B.1.3. Ingevolge dat arrest werd artikel 4.8.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vervangen bij artikel 30 van het decreet van 5 juli 2013 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2013. Die versie van artikel 4.8.13 is de bestreden bepaling. Vóór de wijziging ervan bij artikel 21 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, bepaalde zij ...

B.1.4. Volgens de parlementaire voorbereiding beoogt de bestreden bepaling de bij het arrest nr. 85/2013 vastgestelde schending van het fiscaal wettigheidsbeginsel te remediëren door de inhoud van de artikelen 55 en 56 van het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 over te nemen in een wetkrachtige norm. Aldus zouden de rechtszekerheid en de goede werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen worden gewaarborgd (Parl. St., Vlaams Parlement, 2012-2013, stuk 2022, nr. 1, p.19).

...

B.5.2. Het bestreden rolrecht is verschuldigd per verzoeker. Bijgevolg geeft een collectief verzoekschrift, ingediend door alle leden van een feitelijke vereniging, aanleiding tot het betalen van een rolrecht van 175 of 100 euro, vermenigvuldigd met het aantal verzoekers.

Die keuze van de decreetgever doet evenwel geenszins afbreuk aan het recht op toegang tot de rechter, vermits elke individuele verzoeker slechts 175 of 100 euro verschuldigd is, net zoals wanneer hij een individueel verzoekschrift zou hebben ingediend.

B.5.3. Het rolrecht vormt evenmin een onoverkomelijke drempel voor het indienen van een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Krachtens artikel 4.8.13, § 3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verzoekende of tussenkomende partij die aantoonst dat haar inkomsten ontoereikend zijn, immers vrijgesteld van de betaling van enig rolrecht. Die uitzondering geldt zonder onderscheid voor individuele verzoekers en voor verzoekers die deelnemen aan een collectief verzoekschrift. Bijgevolg is de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet onevenredig kostbaar in de zin van artikel 9 van het Verdrag van Aarhus.

...

B.6. Artikel 23 van de Grondwet, in zoverre het eenieder recht een menswaardig leven te leiden waarborgt, dat onder meer het recht op bescherming van een gezond leefmilieu omvat, verbiedt de decreetgever evenmin om bij bepaalde rechtscolleges een rolrecht in te voeren. Aangezien de decreetgever, terwijl hij een rolrecht voor een vordering tot vernietiging en een vordering tot schorsing bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen oplegt, ook voorziet in de mogelijkheid voor de verzoekers om de vrijstelling van dat rolrecht te vragen, brengen de bestreden bepalingen geen vermindering van de bescherming van een gezond leefmilieu met zich mee.

...

B.9. Het door artikel 172 van de Grondwet gewaarborgde fiscaal gelijkheidsbeginsel vereist tot slot dat het rolrecht even hoog is voor elke individuele verzoeker, ongeacht of hij al dan niet deelneemt aan een collectief verzoekschrift. Bijgevolg voert de bestreden bepaling geen ongerechtvaardigde gelijke behandeling in van individuele verzoekers en verzoekers die deelnemen aan een collectief verzoekschrift.

B.12. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen betogen, verbiedt de bestreden bepaling de betaling van het rolrecht vooraleer de griffier het verschuldigde bedrag meedeelt, niet. Artikel 4.8.13, §5, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet immers slechts in een sanctie voor de laattijdige betaling van het rolrecht, maar niet voor de vroegtijdige betaling ervan.

...

B.13. De inkorting, van 30 dagen naar 15 dagen, van de termijn waarbinnen het verschuldigde rolrecht na de mededeling door de griffie dient te worden gestort, doet geen afbreuk aan het recht op toegang tot de rechter. De verzoekers beschikken immers over een voldoende lange termijn om aan die verplichting te voldoen, aangezien die termijn pas begint te lopen de dag na de dag van de betekening bedoeld in artikel 4.8.13, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en de bestreden bepaling slechts vereist dat de verzoekers binnen die termijn de

overschrijving uitvoeren, maar niet dat het verschuldigde rolrecht ook binnen die termijn op de rekening van het Grondfonds toekomt.

...

Uit geciteerde overwegingen blijkt dat het Grondwettelijk Hof van oordeel is dat de vervalt termijn van vijftien dagen om het rolrecht te betalen geen afbreuk doet aan het recht op toegang tot de rechter. De partijen beschikken over een voldoende lange termijn om aan die verplichting te voldoen, aangezien de termijn pas begint te lopen de dag na de dag van de betekening en slechts vereist is dat de verzoekende partijen binnen die termijn de overschrijving uitvoeren, terwijl de betaling van het rolrecht vooraleer de griffie het verschuldigd bedrag meedeelt, niet verboden is.

De Raad is dan ook van oordeel dat, voor zover de tweede en derde tussenkomende partij van mening zijn dat de termijn van vijftien dagen te kort is en hun rechten van verdediging schendt, zij deze stelling niet aannemelijk maken en niet aantonen dat de termijn van vijftien dagen afbreuk doet aan hun rechten van verdediging.

De tweede en derde tussenkomende partij roepen geen aanvaardbare redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling in om de laattijdige betaling van het rolrecht te verantwoorden. Het verzoek tot tussenkomst van de tweede en derde tussenkomende partij is onontvankelijk.

4.

Hiernavolgend zal de eerste tussenkomende partij worden aangeduid als “de tussenkomende partij”.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.1.1, 11°, 4.1.1, 15° en 4.4.10 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het beginsel dat een administratieve beslissing op een correcte feitenvinding moet berusten.

De verzoekende partij betoogt dat, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, het goed op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag niet voldeed aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO. Op 15 juli 2005 werd een eerste vergunningsaanvraag ingediend door de voormalige eigenaars voor het uitvoeren van instandhoudingswerken en de nodige verstevigingswerken, die door de verzoekende partij is geweigerd op 17 november 2005 omdat het gebouw zonevreemd ligt en niet zou voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit. Deze beslissing werd niet aangevochten en de vaststelling dat

niet voldaan was aan de elementaire eisen van stabiliteit werd niet betwist, zodat deze administratiefrechtelijke toestand geacht wordt wettig te zijn.

Volgens de verzoekende partij blijkt de verkrotte toestand uit het dossier en uit de architecturale nota van 14 juli 2005, waarin wordt aangegeven dat verstevigingswerken hoogstnodig zijn. Deze ingrijpende stabiliteitswerken waren nodig om de stabiliteit van het goed te herstellen en de toestand van verkrotting ongedaan te maken. Zij meent dat de verwerende partij onterecht voorhoudt dat zij in haar weigeringsbeslissing van 2005 enkel rekening zou hebben gehouden met vochtschade en beschadigingen aan het pleisterwerk en met de criteria voor de opname in de inventarissen van leegstand/verwaarlozing om te besluiten tot de verkrotting van het goed. De verwerende partij overweegt eveneens verkeerdelijk dat het volstaat dat de buitenmuren ongewijzigd zijn gebleven om te besluiten tot de niet-verkrotting. Er moet immers rekening gehouden worden met onder meer de binnenstructuur. De Raad oordeelde volgens de verzoekende partij terecht in het vernietigingsarrest dat het verwijzen naar de technische verslagen in het kader van de verwaarlozing- en/of leegstandbelasting niet volstaat.

De verzoekende partij meent dat het goed op het ogenblik van de eerste aanvraag niet voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit, aangezien er anders geen ingrijpende stabiliteitswerken noodzakelijk waren. Het gaat om ingrijpende werken, met name het plaatsen van een stalen kolom, nieuwe dragende muren en vloeren en het vervangen van het dak, die nodig waren om de ‘verre toestand van verval’, de ‘verkrotting’, de ‘instabiliteit’ van het goed ongedaan te maken, hetgeen ook blijkt uit de architecturale nota waarin gewezen werd op de noodzaak van verstevigingswerken.

Ook in de authentieke verkoopakte van 13 juni 2006 is er uitdrukkelijk gewezen op het feit dat het goed zich bevindt in een *“verre toestand van verval en [is] opgenomen op de inventaris van vervallen woningen”* en niet meer voldeed *“aan de elementaire eisen van stabiliteit”*. Er is dan ook geen enkele aanwijzing dat de verzoekende partij de verkrotting zou hebben afgeleid uit het gegeven dat het goed was opgenomen in een inventaris. Hieruit blijkt dan ook dat de huidige eigenaars kennis hadden van de beperkte bouw mogelijkheden van het goed.

Waar de verwerende partij uit de technische verslagen afleidt dat destijds enkel sprake was van afbladderende bepleistering maar dat er geen structurele problemen waren zodat het goed op het vlak van stabiliteit in orde was, wijst de verzoekende partij er op dat in de technische verslagen enkel een kwaliteitsonderzoek van binnenuit werd uitgevoerd maar dat geen beoordeling van buitenuit plaatsvond. De beoordeling van binnenuit volstond immers om het goed op te nemen in de inventaris, zodat niet zonder meer gezegd kan worden dat het gebouw aan de buitenkant in goede staat was. Uit het technisch verslag kan dan ook niet afgeleid worden dat de stabiliteit werd onderzocht, dat er geen structurele problemen waren en dat er voldaan zou zijn aan de elementaire eisen van stabiliteit. De beoordeling in de bestreden beslissing is bijgevolg niet afdoende en strookt niet met vaststaande gegevens van het dossier, minstens houdt de verwerende partij hiermee geen rekening. Bovendien betreffen de elementaire eisen van stabiliteit niet enkel de buitenmuren, maar ook de interne bouwfysische toestand van het gebouw.

De verzoekende partij stelt voorts dat de aard van de in 2005 ingediende aanvraag, die betrekking had op instandhoudings- en stabiliteitswerken, en de aard van de wederrechtelijk uitgevoerde werken, op zich reeds volstaan om aan te tonen dat het gebouw niet voldeed aan de eisen van stabiliteit en er aldus sprake was van een toestand van verkrotting. Deze werken betreffen immers stabiliteitswerken, hetgeen bevestigd wordt in het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Brussel van 10 februari 2011. Het plaatsen van dragende muren en een stalen kolom, zoals vastgesteld in het proces-verbaal van 17 maart 2010, het steken van draagbalken en het plaatsen van een steunpaal, zoals vastgesteld in het proces-verbaal van 16 september 2010 alsook het

vervangen van het dak zijn stabiliteitswerken in de zin van artikel 4.1.1, 11° VCRO, die vereist waren om het gebouw opnieuw te laten voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Zij wijst er verder op dat de verwerende partij de draagwijdte van de weigeringsbeslissing van 17 november 2005 verkeerd interpreteert en deze weigeringsbeslissing onterecht naast zich neerlegt. De begrippen ‘verkrot’ en ‘instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit’, werden immers reeds op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag op dezelfde wijze gedefinieerd dan in de huidige VCRO. De verwerende partij meent verkeerdelijk dat de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing de toestand van verkrotting enkel zou hebben afgeleid uit het gegeven dat het goed was opgenomen in de inventaris van verwaarlozing en/of leegstand. Dit zijn elementen die mede wijzen op de verwaarloosde en vervallen toestand, doch uit de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 17 november 2015 blijkt uitdrukkelijk en ontegensprekelijk dat de weigering werd afgeleverd omwille van het niet voldoen aan de eisen van stabiliteit.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing niet op welke elementen zij zich baseert om te besluiten dat het goed op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag niet verkrot was, wordt deze bewering door geen enkel bewijskrachtig stavingstuk ondersteunt en berust deze bewering op hypothetische veronderstellingen, waaronder de verwijzing naar de inspectieverslagen die enkel een beoordeling van binnenuit bevatten. Zij meent dan ook dat er ten opzichte van de vernietigde beslissing geen bijkomende bewijzen zijn bijgebracht. De verwerende partij gaat er zonder meer van uit dat de buitenmuren op het vlak van stabiliteit in orde en in goede staat waren en is van oordeel dat dit volstaat om te besluiten dat het goed in 2005 niet verkrot zou geweest zijn, *quod non*. Zij houdt hierbij geen enkele rekening met de werkelijke stabiliteitstoestand van het gebouw op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. Deze toestand is volgens haar herhaaldelijk vastgelegd door haarzelf, de lokale politiediensten, de met de openbare verkoop in 2006 belaste notaris en de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid. Zij meent verder dat de verwerende partij een nieuwe definitie geeft aan het begrip verkrotting, door te stellen dat enkel moet worden gekeken naar de ‘dragende buitenschil’. Het besluit van de verwerende partij druist dan ook in tegen de stukken van het dossier en de definities van de toepasselijke regelgeving.

Zij wijst er nog op dat in het advies van de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid van 13 juli 2012 wordt uiteengezet dat de overtreder, met name de aanvrager van de vergunning, niet betwist dat de woning voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken een verkrotte woning betrof. Waar de verwerende partij hieromtrent overweegt dat de aanvrager van de vergunning geen mogelijkheid tot wederwoord is geboden en deze niet akkoord was met deze stelling, wijst zij er op dat deze als beroepsindieners een gemotiveerde nota heeft ingediend naar aanleiding van het verzoek tot advies waarin zij haar mening heeft kunnen doen gelden. De verwerende partij kan dit advies volgens de verzoekende partij dan ook niet zonder meer naast zich neerleggen. Ook de authentieke akte wordt door de verwerende partij onterecht naast zich neer gelegd. Door deze akte is de vastgestelde administratieve toestand immers tegenstelbaar geworden aan derden. Bovendien heeft de aanvrager van de vergunning deze toestand niet betwist en uitdrukkelijk aanvaard. Dit vormt dan ook een onomstotelijke indicatie van het verkrotte karakter van het gebouw. Uit het voorgaande blijkt dan ook dat de verwerende partij geen rekening houdt met vaststaande gegevens en met voor zich sprekende antecedenten. Volgens de verzoekende partij slaagt de verwerende partij er niet in om het tegendeel van deze vaststaande gegevens te bewijzen.

De verzoekende partij stelt tot slot nog dat het cassatie-arrest van de Raad van State van 25 oktober 2013 met nummer 225.258, waarnaar de aanvrager van de vergunning in het kader van de vorige procedure voor de Raad verwezen, niet relevant is en geen afbreuk doet aan hetgeen zij reeds uiteengezet heeft.

2.

De verwerende partij antwoordt terecht geoordeeld te hebben dat de woning waarop de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag betrekking heeft, ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag niet verkrot was. Uit de stukken van het administratief dossier blijkt immers dat er geen belangrijke structurele elementen van de woning waren aangetast en dat deze bewaard zijn gebleven. Zo blijkt uit de inspectierapporten van 2000 en 2004 dat de schade aan de buitenmuren beperkt was tot afbladderende bepleistering, dat er geen structurele problemen waren aan de woning en dat de ontbrekende dakpannen hebben geleid tot ernstige vochtschade, die de verdiepingvloer en het binnenpleisterwerk zwaar hebben aangetast.

De verwerende partij verwijst nog naar de parlementaire voorbereiding waarin het begrip 'verkrotte toestand' beschreven werd en stelt dat er *in casu* geen sprake is van een verkrotte toestand, aangezien er geen sprake is van een instorting of verwoesting en de woning is ook niet met de grondvesten gelijk gemaakt. Ook is er in geen van beide verbalisaties melding gemaakt van het vervangen zijn van muren of muurdelen, terwijl het ondenkbaar is dat een vervanging van de buitenmuren van de woning onopgemerkt voorbij zou zijn gegaan.

Het vervangen van de verdiepingvloer, die zich in bijzonder slechte staat bevond, en het geven van een nieuwe draagstructuur aan deze vloer door middel van een paal, mag dan wel een ingreep aan de stabiliteit zijn, hieruit kan evenwel niet afgeleid worden dat het gebouw hierdoor instabiel zou zijn geweest. De instabiliteit en verkrotting van een gebouw wordt immers uitsluitend bepaald door de toestand van de buitenmuren. Ook de discussie of de dakbalken al dan niet vervangen werden bij de vernieuwing van het dak doet er bijgevolg niet toe. Uit de plannen die bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zijn gevoegd blijkt eveneens dat de buitenmuren volledig bewaard zijn gebleven in de bestaande toestand.

De verwerende partij meent terecht geoordeeld te hebben dat de aanvraag geen betrekking heeft op een verkrotte constructie zodat de basisrechten voor zonevreemde constructies kunnen worden toegepast en meent in haar beoordeling rekening gehouden te hebben met de overwegingen van de Raad uit het vernietigingsarrest.

3.

De tussenkommende partij wijst er op dat de verzoekende partij de eerste vergunningsaanvraag voor het uitvoeren van instandhoudingswerken en de nodige verstevigingswerken heeft geweigerd omdat het gebouw zonevreemd is en niet voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit zodat de woning een verkrot karakter heeft. Ook in de notariële verkoopakte is dit zo opgenomen. De tussenkommende partij stelt vast dat de weigeringsbeslissing een definitief karakter heeft verkregen aangezien deze niet aangevochten is geweest.

Volgens de tussenkommende partij geldt voor de aanvrager van de vergunning het adagium '*pacta sunt servanda*', aangezien zij door het ondertekenen van de notariële akte, waarin staat dat de woning in verre staat van verval verkeert en niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit, erkent dat zij een verkrotte woning kocht in de zin van artikel 4.1.1, 15° VCRO. De tussenkommende partij wijst er op dat de authentieke akte wegens de registratie ervan tegenstelbaar is aan de verwerende partij en dat de verwerende partij ook rekening diende te houden met deze definitieve juridische realiteit, die onweerlegbaar is.

Zij stelt verder nog dat de verwerende partij de uitgevoerde werken minimaliseert, zoals de vervanging van het dakgebinte, om te besluiten dat er geen sprake is van verkrotting. Dit is echter in strijd met artikel 4.1.1, 11° VCRO waarin uitdrukkelijk bepaald wordt dat het vervangen van het dakgebinte beschouwd moet worden als werken die betrekking hebben op de constructieve

elementen van een constructie. De verwerende partij kan evenmin gevolgd worden in zover zij stelt dat instabiliteit enkel afhankelijk zou zijn van de staat van de buitenmuren.

Daarenboven legt de verwerende partij geen enkel bewijs voor van de bewering dat de buitenmuren volledig bewaard zouden zijn in de bestaande toestand en evenmin van het feit dat de vormgeving, de volumewerking en zelfs het overgrote deel van de gevelopeningen ongewijzigd bewaard zou zijn. Bovendien is de bewering dat de stabiliteit en verkrotting enkel afhankelijk zou zijn van de buitenmuren onlogisch en niet gefundeerd. De verwerende partij legt geen enkel bewijs voor dat niets gewijzigd is aan de buitenmuren en dat deze zich in goede staat zouden bevinden. Er werd evenwel een nieuwe overloop geplaatst, die gesteund is door een nieuwe stalen kolom, een nieuwe trap om de verdieping te bereiken en er werd een balk geplaatst boven nieuwe openingen in een dragende wand. Ook werden de buitenmuren aangepakt door het wijzigen van enkele raamopeningen en het voorzien van een nieuwe gevelbepleistering. De verwerende partij is niet aangegaan of de bewering dat er geen werken aan de buitenmuren zijn gebeurd, overeenstemt met de werkelijkheid.

Volgens de tussenkomende partij kon de verwerende partij zich niet louter steunen op het aanvraagdossier, maar diende zij na te gaan of de hierin opgenomen feiten correct waren. De verwerende partij heeft evenwel nagelaten dit te doen.

De tussenkomende partij meent tevens dat er sprake is van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel. De aanvraag kon omwille van het verkrotte karakter van de constructie immers niet in aanmerking komen voor een vergunning. Een zorgvuldige vergunningverlenende overheid was tot een andere conclusie gekomen, aangezien de aanvraag niet strookt met de werkelijkheid. Ook het college van burgemeester en schepenen weerhield de door de tussenkomende partij opgeworpen bezwaren en weigerde dan ook terecht de stedenbouwkundige vergunning. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk dat de verwerende partij zich baseert op de bijgebrachte plannen en op de uitgevoerde werken. De verwerende partij heeft de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing van 2005 zomaar naast zich neergelegd. Zij kon zich niet op de bijgebrachte plannen baseren, aangezien deze niet overeenstemmen met de werkelijkheid. De beoordeling in de bestreden beslissing is aldus niet in overeenstemming met artikel 4.4.10 VCRO. Daarenboven had de vergunningsaanvraag in 2005 betrekking op instandhoudings- en verstevigingswerken, hetgeen impliceert dat de woning toen al niet meer de nodige stabiliteit bezat.

De tussenkomende partij meent verder dat uit de door haar bijgebrachte foto's blijkt dat er wel degelijk wijzigingen aan de buitenmuren zijn uitgebracht, met name het dichtmaken van raamopeningen en het wijzigen van de vorm.

Overeenkomstig rechtspraak van de Raad van State is het aan de aanvrager van de vergunning om het bewijs te leveren dat de woning niet verkrot was. De tussenkomende partij meent dat zij dit niet gedaan heeft en dat zij dit bewijs ook niet kan leveren, gelet op haar erkenning van de verkrotting in de notariële akte. Ook de bijgebrachte foto's en plannen tonen het tegendeel aan. De uitgevoerde werken zijn stabiliteitswerken en bevestigen dan ook de verkrotting.

4.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat er geen enkel (nieuw) element is waarop de verwerende partij kon steunen om te besluiten dat er op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag geen sprake was van verkrotting. Uit de stukken van het dossier blijkt integendeel dat er voldoende bewijzen, minstens aanwijzingen zijn die de verkrotte toestand bevestigen.

Zij stelt nog dat het enkele feit dat de buitenmuren intact zouden zijn gebleven, niet volstaat om te besluiten tot de niet-verkrotting. Er is evenmin een gegronde reden om te stellen dat de verzoekende partij het verkrotte karakter louter zou hebben gekoppeld aan de belastingreglementering, en niet aan de bouwfysische stand van het goed. De verwerende partij heeft de contra-indicaties niet kunnen weerleggen.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat er geen discussie is over het feit dat de betrokken woning gelegen is in agrarisch gebied en als dusdanig als zonevreemd is te beschouwen.

Ten deze moet het vergunningverlenende bestuursorgaan dan ook toepassing maken van de basisrechten voor de zonevreemde constructies zoals deze zijn opgenomen in de artikelen 4.4.10 VCRO tot en met artikel 4.4.22 VCRO en dan meer in het bijzonder met deze voor de zonevreemde woningen.

2.

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

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

“Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.”

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

“niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit;”

In de parlementaire voorbereidingen wordt het begrip “verkrot” als volgt toegelicht (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 91*):

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

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

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

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

Het al dan niet verkrot zijn van de betrokken constructie wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, zoals bepaald in artikel 4.4.10, §1 VCRO.

In casu is dit 11 augustus 2005, datum van de aanvraag ‘tot het uitvoeren van instandhoudingswerken en de nodige verstevigingswerken aan een woning’ die heeft geleid tot de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 17 november 2005.

3.

De bestreden beslissing is een herstelbeslissing na het vernietigingsarrest met nummer RvVb/A/1617/0178 van 18 oktober 2016 waarin de Raad de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 19 juni 2014 vernietigde. De vernietiging in dit arrest steunt op het gegrond bevinden van het eerste middel, waarin wordt vastgesteld dat de verwerende partij niet is uitgegaan van een zorgvuldig en volledig feitenonderzoek.

Het middel werd in de aangegeven mate gegrond bevonden. De Raad overwoog onder meer dat er een aantal contra-indicaties waren die aanleiding geven tot een verzwaarde motiveringsplicht op het vlak van het criterium van verkrotting, die de verwerende partij niet besproken of weerlegd had en aldus niet zonder meer kon vaststellen dat de constructie ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag aan de elementaire eisen van stabiliteit voldeed.

4.1

In het vernietigingsarrest heeft de Raad ook verscheidene kritieken van de verzoekende partij weerlegd die zij destijds in haar verzoekschrift had uiteengezet. De Raad merkt evenwel op dat de verzoekende partij zich in haar huidig verzoekschrift wederom grotendeels op deze reeds weerlegde kritieken beroept.

Zo wijst de verzoekende partij er op dat zij de eerste vergunningsaanvraag op 17 november 2005 heeft geweigerd en merkt hierbij op dat deze beslissing niet is aangevochten en dat de hierin gedane vaststelling dat niet voldaan was aan de elementaire eisen van stabiliteit niet wordt betwist, zodat deze administratiefrechtelijke toestand wordt geacht wettig te zijn. Zij meent dat de verwerende partij deze weigeringsbeslissing onterecht naast zich neer heeft gelegd.

Vooreerst dient gewezen te worden op het vernietigingsarrest waarin de Raad overwoog dat in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 17 november 2005 op geen enkele wijze de bewering wordt gestaafd dat de woning zich in slechte toestand zou bevinden, onbewoonbaar is en niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. De Raad stelt eveneens dat de verzoekende partij er in die weigeringsbeslissing van uit lijkt te gaan dat de opname van de woning op de inventaris inzake leegstand en/of verwaarlozing doorslaggevend is, terwijl dit criterium op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag reeds door de decreetgever is verlaten. De verzoekende partij overtuigt dan ook niet door in haar betoog te wijzen op het feit dat de verzoekende partij in de weigeringsbeslissing van 17 november 2005 heeft overwogen dat de woning verkrot was alsook dat de begrippen ‘verkrot’ en ‘instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit’ ten tijde van de weigeringsbeslissing van 17 november 2005 reeds op dezelfde wijze geïnterpreteerd werden dan in de huidige VCRO. De verzoekende partij

overwoog in deze weigeringsbeslissing immers louter dat de toestand van de woning “*niet voldoet aan de elementaire eisen van de stabiliteit*”, zonder deze bewering evenwel te staven of bijkomend te motiveren. De verzoekende partij zet, in tegenstelling tot hetgeen zij in haar verzoekschrift lijkt voor te houden, in de weigeringsbeslissing van 17 november 2005 nergens uiteen waarom zij tot het besluit kwam dat het goed niet voldeed aan de eisen van stabiliteit en de constructieve elementen hiervan in het gedrang waren. De verzoekende partij maakt dan ook niet aannemelijk dat de verwerende partij de draagwijdte van de weigeringsbeslissing van 17 november 2005 verkeerd heeft geïnterpreteerd, noch dat zij deze beslissing onterecht zomaar naast zich neer zou hebben gelegd.

Voor zover de verzoekende partij nog stelt dat de verwerende partij onterecht overweegt dat zij in haar weigeringsbeslissing de toestand van verkrotting af zou leiden uit de opname van het goed op de inventaris van ongeschikte en/of verwaarloosde gebouwen, aangezien dit slechts één van de elementen is die wijzen op de verwaarloosde en vervallen toestand, terwijl de vergunning geweigerd is omdat niet voldaan was aan de eisen van stabiliteit, toont zij de onwettigheid van de bestreden beslissing niet aan.

Vervolgens moest vastgesteld worden dat ook de stelling van de verzoekende partij dat er geen beroep is ingesteld tegen de weigeringsbeslissing tot gevolg heeft dat de in deze beslissing gedane vaststelling dat niet voldaan is aan de elementaire eisen van stabiliteit een toestand is die administratiefrechtelijk geacht wordt wettig te zijn, reeds werd weerlegd in het vernietigingsarrest. De Raad overwoog onder verwijzing naar het arrest van de Raad van State met nr. 225.258 van 25 oktober 2013 dat het uitgangspunt dat het georganiseerd administratief beroep bij de eerste vergunningsaanvraag bedoeld in artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO moet worden uitgeput om het bewijs van het vervuld zijn van de gestelde vereiste bij de navolgende vergunningsaanvraag voor een zonevreemde constructie te kunnen brengen, zelfs al zou de navolgende vergunningsaanvraag op een anders samengesteld dossier zijn gesteund, geen steun vindt in de bepaling van artikel 4.4.10, §1 VCRO en dan ook niet kan worden bijgetreden. De verzoekende partij toont met haar kritiek niet aan dat de Raad ditmaal tot een verschillend oordeel zou moeten komen.

4.2

Eenzelfde vaststelling kan worden gedaan met betrekking tot de kritiek van de verzoekende partijen inzake de aard van de uitgevoerde werken. De verzoekende partij meent dat de aard van de werken waarop de vergunningsaanvraag in 2005 betrekking had, volstaat om aan te tonen dat het goed niet voldeed aan de eisen van stabiliteit. De uitgevoerde werken, met name het vervangen van het volledige dak, het plaatsen van nieuwe dragende muren en vloeren alsook het plaatsen van een stalen kolom, betreffen volgens de verzoekende partij immers niet louter verbouwingswerken maar ook stabiliteitswerken, hetgeen ook vastgesteld wordt in het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Brussel van 10 februari 2011. Zij wijst er tevens op dat deze werken stabiliteitswerken in de zin van artikel 4.1.1, 11° VCRO zijn, die vereist waren om het gebouw opnieuw te laten voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit. Volgens de verzoekende partij kan niet voorgehouden worden dat er geen sprake is van structurele stabiliteitswerken.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij, net zoals in haar verzoekschrift in het kader van de vernietigde beslissing, voorbijgaat aan het feit dat het uitvoeren van stabiliteitswerken niet noodzakelijk met zich meebrengt dat het goed verkrot zou zijn geweest.

Stabiliteitswerken worden in artikel 4.1.1, 11° VCRO als volgt gedefinieerd:

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

- a) *Het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen,*
- b) *Het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen;”*

Artikel 4.1.1, 15° VCRO definieert verkrot als volgt (onderlijning toegevoegd):

“niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit;”

De Raad overwoog in het vernietigingsarrest dan ook dat het uitvoeren van stabiliteitswerken niet *ipso facto* leidt tot de conclusie dat de betrokken constructie verkrot zou zijn en dat er pas sprake is van verkrotting wanneer de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht, namelijk wanneer het gebouw niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit, hetgeen op zich niet wordt aangetoond door een vergunningsaanvraag die betrekking heeft op werken die het gebruik van een constructie voor de toekomst veilig stellen door middel van ingrepen die betrekking hebben op constructieve elementen.

De Raad stelde eveneens dat er geen decretaal vermoeden bestaat dat de uitvoering van ‘stabiliteitswerken’ zou wijzen op een toestand van verkrotting in de zin van artikel 4.4.10, §1 VCRO *juncto* artikel 4.1.1, 15° VCRO. Dit blijkt overigens ook uit de bewoordingen van artikel 4.4.2, §1 VCRO:

“ ...

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

... ”

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

Wederom moet aldus vastgesteld worden dat de verzoekende partij niet kan worden bijgetreden in zoverre zij voorhoudt dat het feit dat er niet enkel verbouwingswerken maar ‘ingrijpende’ stabiliteitswerken zijn uitgevoerd in de zin van artikel 4.1.1, 11° VCRO, volstaat om te besluiten dat het gebouw verkrot was op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. De verzoekende partij herneemt haar standpunt uit de eerdere procedure voor de Raad en maakt niet aannemelijk dat in de huidige procedure tot een verschillend oordeel moet worden gekomen.

De verzoekende partij voert dan ook tevergeefs verscheidene keren aan dat het feit dat er (ingrijpende) stabiliteitswerken in de zin van artikel 4.1.1, 11° VCRO zijn uitgevoerd, zou bewijzen dat het gebouw niet voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag.

Voor zover de verzoekende partij nog voorhoudt dat het feit dat de vergunningsaanvraag in 2005 betrekking had op stabiliteitswerken op zich reeds zou volstaan om te besluiten dat het goed verkrot was en niet voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit, kan zij gelet op hetgeen hierboven uiteengezet is, niet worden bijgetreden.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat de verwerende partij in de bestreden beslissing kon stellen dat de omstandigheid dat er stabiliteitswerken zijn uitgevoerd, niet tot gevolg heeft dat er sprake is van een toestand van verkrotting.

4.3

Eenzelfde vaststelling kan worden gedaan met betrekking tot de stelling van de verzoekende partij dat de verwerende partij niet op grond van de technische verslagen kon stellen dat het goed op het vlak van stabiliteit in orde was. De verzoekende partij steunt haar kritiek op de bewering dat het kwaliteitsonderzoek van de binnenkant en de hierbij vastgestelde gebreken, destijds voldoende waren om het goed op te nemen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen, dat er geen technisch verslag voorligt waaruit een onderzoek naar de stabiliteit blijkt of waaruit blijkt dat er geen structurele problemen waren en voldaan was aan de elementaire eisen van stabiliteit. De verzoekende partij meent dan ook dat de verwerende partij niet impliciet uit het technisch verslag kon afleiden dat er geen sprake was van verkrotting en dat zij in haar beoordeling niet met alle elementen van het dossier heeft rekening gehouden, minstens dat zij deze ten onrechte naast zich heeft neergelegd, zodat de motieven in de bestreden beslissing niet stroken met de vaststaande gegevens van het dossier.

Ook deze kritiek kwam in het vernietigingsarrest reeds aan bod. De Raad overwoog hieromtrent dat de technische verslagen ook de buitenkant van het gebouw lijken beoordeeld te hebben en dat hieruit blijkt dat het dakgebinte geen doorbuiging of verzakking vertonen en er geen structurele breuken, barsten of verzakkingen in de gevel waren. De verwerende partij treedt deze argumentatie in de bestreden beslissing bij en stelt nog dat uit het inspectierapport kan worden afgeleid dat er geen structurele problemen waren aan de woning, die op een zeer degelijke en duurzame manier is opgetrokken. De verzoekende partij toont met haar uiteenzetting de onjuistheid hiervan niet aan. De omstandigheid dat de gebreken aan de binnenkant reeds zouden hebben volstaan om het goed op te nemen in de register doet hieraan geen afbreuk, nu uit de technische verslagen blijkt dat een beoordeling aan de buitenkant is gebeurd. De verzoekende partij gaat met haar bewering dat de technische verslagen enkel een onderzoek van binnenuit bevatten aldus voorbij aan de overwegingen uit het vernietigingsarrest. Zij toont evenmin aan met welke 'vaststaande' elementen de verwerende partij in haar beoordeling rekening diende te houden, noch dat de verwerende partij deze ten onrechte naast zich heeft neergelegd.

4.4

Uit het voorgaande volgt dan ook dat, waar de verzoekende partij grotendeels de kritiek herneemt die zij geuit heeft in het kader van de vorige procedure, verwezen wordt naar hetgeen de Raad heeft geoordeeld in het vernietigingsarrest en de verzoekende partij niet overtuigt dat de verwerende partij onterecht of niet afdoende gemotiveerd tot het besluit kwam dat voldaan is aan de decretale voorwaarden om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

5.1

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder meer als volgt dat het gebouw ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag niet als verkrot kon worden beschouwd:

“ ...

Voor de definitie van 'elementaire eisen van stabiliteit' wordt in de parlementaire voorbereiding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verwezen naar de bespreking en behandeling hiervan in het kader van het DORO. Toen al werd gesteld dat een verkrotte toestand de volgende toestand was:

'Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen komen niet in aanmerking. Een bouwvallige boerderij die sinds 1950 leegstaat, is verkrot. Indien de woning in goede staat is, maar het dak buigt door, is er niet noodzakelijk verkrotting. In een uitvoeringsbesluit kan worden opgenomen dat de

vergunningverlenende overheid en/of de gemachtigde ambtenaar de weigering van een bouwaanvraag wegens verkrotting door onvoldoende stabiliteit, zal moeten motiveren, desnoods via een deskundigenverslag'

Het is duidelijk dat in voorliggend geval geen sprake was van een instorting of verwoesting, noch was de woning met de grondvestend gelijk gemaakt. Uit het inspectieverslag komt ook geen enkele instabiliteit naar voor. De doorbuiging van het dak kon wel worden vastgesteld, en dit dak werd dan ook vervangen, maar het is duidelijk dat hieruit geen bouwvalligheid of verkrotting voortvloeit, gezien deze doorbuiging uitdrukkelijk wordt vernoemd als géén teken van verkrotting. De leegstand duurde ca. 15-20 jaar en leidde tot een voortschrijdend verval en zeer grote vochtproblemen, maar niet in de mate van verkrotting. Verder werd een houten vloer aangetast, maar een vloer behoort niet tot de draagstructuur van een woning. De elementen van de draagstructuur zijn de dragende buiten- en binnenmuren of dakgebinte, zoals te lezen valt onder de definiëring van wat 'stabiliteitswerken' zijn volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 4.1.1. 11°). De vervanging van het dakgebinte laat niet toe te concluderen dat de woning verwoest, instabiel of met de grond gelijk gemaakt was. Verkrotting gaat verder. Uit de stukken blijkt dat buiten- en binnenmuren intact waren. De woning ziet er op het foto-materiaal bijzonder slecht uit door de vochtproblemen en ontbrekend schrijnwerk, evenals de aantasting van een tussenvloer door een lek, maar dit is niet hetzelfde als verkrotting zoals de wetgever dit in het kader van de wetgeving op de ruimtelijke ordening het heeft bedoeld.

Inzake de al dan niet verkrotte toestand stelt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat deze dient beoordeeld te worden op het moment van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Dit houdt in dat moet worden teruggegrepen naar de eerste gekende en gedocumenteerde toestand van het gebouw, ongeacht of deze aanvraag al dan niet tot een vergunning heeft geleid, en ongeacht de toen van toepassing zijnde regelgeving. Inzake de vereisten van een voldoende goede bouwfysische toestand voorafgaand aan de werken is de wetgeving terzake ook meermaals versoepeld. Het foto-materiaal inzake de bouwfysische toestand zoals die gevoegd werden bij de eerste aanvraag in 2006 en het inspectierapport, kunnen dan ook enkel bekeken worden vanuit de vandaag geldende beoordelingscriteria. Daarbij kan niet worden ingestemd met de beoordeling die op dat moment door de gemeente werd gedaan als zijnde 'niet voldaan aan de elementaire eisen van stabiliteit'.

De aanvraag betreft een verbouwing binnen het bestaande bouwvolume en geen herbouw. Hier wordt niet betwist dat alle buitenmuren volledig bewaard werden in de bestaande toestand, bij beide verbalisaties is ook geen enkele melding gemaakt van muren of muurdelen die vervangen zouden zijn. Dit is ook zo op de plannen opgenomen. Geen enkel element wijst in de richting van de vervanging van muren en de complexere opbouw van de volumes is integraal bewaard. Het mogen voortbestaan van de woning vormt al van bij de vervreemding het voorwerp van betwistingen door een onmiddellijk omwonende, die andersluidende informatie verkreeg bij de gemeente inzake de mogelijkheden met het pand. Het is daarbij ondenkbaar dat een vervanging van de woning ongedocumenteerd zou zijn gebleven. In zoverre gesuggereerd wordt dat de werken verregaand aan de stabiliteitsstructuur hebben geraakt kan dit op geen enkele wijze worden vastgesteld of zelfs maar worden vermoed. De enige ingreep aan de draagstructuur met betrekking tot de tussenvloer is ruim gedocumenteerd.

Hier vonden, behalve aan de binnenvloer, dus geen ingrepen aan de stabiliteit plaats, gezien daar geen noodzaak toe was, wat nog eens ondersteunt dat de woning niet verkrot was en met beperkte ingrepen kon hersteld worden. Het inspectierapport van Wonen

Vlaanderen bevestigt dit enkel. Om tot de beoordeling van de verkrotting over te gaan wordt ook slechts naar de dragende buitenschil van het gebouw gekeken, zodat mankementen aan een verdiepingsvloer of aan de niet-dragende elementen van de buitenschil dan ook zelfs niet terzake doen in deze beoordeling.

Ook het feit dat het Hof van Beroep in het kader van de handhavingsprocedure de term 'verkrotting' hanteert in een arrest dat inmiddels uit het rechtsverkeer werd verwijderd (om andere redenen), moet er niet toe leiden om de zeer relevante bevindingen die uit het rapport blijken, naast zich neer te leggen. De gehanteerde term 'verkrotting' binnen een belastingstechnisch kader (waarbij zowel ongeschikte, onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen geïnventariseerd worden en onder diverse maatregelen vallen), is niet gelijklopend aan de term zoals die binnen het beleidsdomein ruimtelijke ordening wordt gehanteerd.

Bij de procedure voor de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid werd volgens de beroeper ook geen mogelijkheid tot wederwoord geboden, zodat deze geenszins akkoord ging met de stelling die werd ingenomen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen geeft ook nog aan dat in de authentieke verkoopsakte was opgenomen dat het om een woning gaat die niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Hierbij dient gesteld te worden dat dit voortvloeit uit de inlichtingen die de instrumenterende ambtenaar dient in te winnen bij de gemeente en hierin dus ook slechts het eenzijdige standpunt van de gemeente is verwerkt en dit geen bijkomende onafhankelijke bevinding is.

...

5.2

De verzoekende partij kan niet worden bijgetreden waar zij stelt dat uit de motieven van de bestreden beslissing niet blijkt op welke elementen zij zich baseert om te besluiten dat de woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag niet verkrot was.

Uit geciteerde beoordeling blijkt immers dat de verwerende partij steunt op de technische verslagen en het fotomateriaal dat bij de eerste vergunningsaanvraag was gevoegd. Zij stelt dat hieruit blijkt dat er geen sprake was van een instorting of verwoesting, noch was de woning met de grondvesten gelijk gemaakt, dat de vervanging van het dakgebinte niet toelaat te besluiten dat de woning verwoest, instabiel of met de grond gelijk gemaakt was alsook dat de buiten- en binnenmuren intact waren. Zij stelt verder dat geen enkel element wijst in de richting van de vervanging van de muren en dat de complexere opbouw van de volumes integraal bewaard is gebleven. Bovendien vonden, behalve aan de binnenvloer geen ingrepen aan de stabiliteit plaats, hetgeen volgens de verwerende partij eveneens ondersteunt dat de woning niet verkrot was.

Door er louter nog op te wijzen dat de verwerende partij enkel zou kijken naar de buitenmuren om te besluiten dat de woning niet verkrot was op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, maakt de verzoekende partij de onjuistheid of onredelijkheid van deze beoordeling evenmin aannemelijk.

5.3

Voorts meent de verzoekende dat de verwerende partij in haar beoordeling geen rekening houdt met de werkelijke stabiliteitstoestand van het gebouw op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, zoals vastgesteld door haarzelf in de weigeringsbeslissing van 17 november 2005, door de lokale politiediensten bij het vaststellen van de stedenbouwkundige overtredingen

met betrekking tot stabiliteitswerken, in de authentieke akte van 2006 en in het advies van de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid.

De Raad stelt evenwel vast dat de bewering van de verzoekende partij niet kan worden bijgetreden aangezien uit geciteerde beoordeling blijkt dat de verwerende partij hieraan niet zonder meer voorbijgaat. Vooreerst moet verwezen worden naar hetgeen hierboven onder randnummer 4.1 is uiteengezet. De Raad overwoog namelijk dat de bewering in de weigeringsbeslissing van 17 november 2005 dat de woning niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op geen enkele wijze wordt gestaafd of bijkomend gemotiveerd. De verwerende partij daarentegen overweegt in de bestreden beslissing waarom zij van oordeel is dat het gebouw op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit. De verzoekende partij kan aldus niet gevolgd worden waar zij stelt dat de verwerende partij geen rekening houdt met de bevindingen van de verzoekende partij.

Ook zet de verwerende partij uitdrukkelijk uiteen dat de vergunningsaanvrager niet akkoord ging met de stelling die door de Hoge Raad voor Handhavingsbeleid werd ingenomen in de adviezen. Waar de verzoekende partij opmerkt dat de vergunningsaanvrager een nota met opmerkingen hierover zou hebben ingediend, dient vastgesteld te worden dat geen van de partijen deze nota hebben bijgebracht en dat deze zich evenmin bevindt in de stukken van het dossier, zodat de Raad de inhoud van deze nota niet kan nagaan.

Wat betreft de in de processen-verbaal vastgestelde werkzaamheden kan nog verwezen worden naar de overwegingen in de bestreden beslissing waarin gesteld wordt dat er geen sprake was van een verkrotte toestand op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

De verwerende partij erkent verder dat de notariële akte vermeldt dat het gaat om een woning die niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit, maar merkt hierbij op dat deze overweging volgt uit bij de gemeente ingewonnen inlichting, zodat dit slechts het eenzijdige standpunt is van de gemeente. De verzoekende partij brengt hier tegen in dat de in de authentieke akte vastgestelde administratieve toestand tegenstelbaar is geworden aan derden, dat de vergunningsaanvrager deze toestand uitdrukkelijk heeft aanvaard en niet heeft betwist. Zij meent dat de authentieke akte een bijzondere bewijswaarde heeft en bijgevolg niet zomaar terzijde kan worden geschoven. De Raad merkt op dat uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij voorhoudt, de verwerende partij de bewijswaarde van de notariële akte niet zonder meer terzijde heeft geschoven, nu zij uitdrukkelijk overweegt dat deze passage steunt op een door de gemeente verstrekte inlichting. Bovendien dient benadrukt te worden dat, zoals de Raad hoger onder randnummer 4.1 reeds heeft aangegeven, noch het gegeven dat de eerste aanvraag is geweigerd, noch het gegeven dat hiertegen geen beroep werd ingesteld, relevant zijn bij de beoordeling op grond van artikel 4.4.10 VCRO.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat de verzoekende partij niet kan worden bijgetreden in haar stelling dat de verwerende partij geen rekening zou hebben gehouden met de werkelijke stabiliteitstoestand van de woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

6.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van de aanvraag tot regularisatie van de wederrechtelijk uitgevoerde werken heeft laten leiden door voldongen feiten, met name het op volstrekt onregelmatige wijze van krot tot villa omgebouwde gebouw, met bijhorende wederrechtelijk aangebrachte verhardingen. Immers zou de verwerende partij, indien zij rekening had gehouden met de werkelijke en vaststaande toestand van het gebouw vóór de uitvoering van deze werken, niet anders dan kunnen vaststellen dat het gebouw niet in aanmerking kon komen om te worden omgebouwd tot een volwaardige villa. De bestreden beslissing is dan ook een vergunning op maat, zonder dat de toepasselijke regelgeving correct en op afdoende wijze werd toegepast en zonder dat het project daadwerkelijk en op afdoende wijze aan de goede ruimtelijke ordening werd getoetst. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag zonder meer aanvaardt, zonder dat de vaststaande administratiefrechtelijke en stedenbouwkundige gegevens en de conformiteit met de goede ruimtelijke ordening in de beoordeling worden betrokken.

Er is dan ook geen sprake van een afdoende, laat staan specifieke en uitdrukkelijke motivering waaruit kan worden afgeleid dat de verwerende partij zich niet heeft laten leiden door het voldongen feit. Integendeel lijkt de verwerende partij volledig beïnvloed te zijn geweest door de reeds uitgevoerde werken. Zij stelt vast er geen enkele rekening is gehouden met de bijzondere omgeving waarin het gebouw is gelegen of met het achterliggend gelegen karakter van het gebouw of met de hinder voor de bestaande omgeving en de burelen. Het feit dat het gebouw bereikbaar is langs een rustige landweg die grenst aan de omliggende aan de hoofdweg gelegen woningen, en dus een impact heeft op de leefomgeving, het gebruiksgenot, mobiliteit, veiligheid e.d., is een element dat de verwerende partij op zijn minst op concrete wijze had moeten afwegen bij haar besluitvorming en had moeten opnemen in haar beslissing. De verwerende partij heeft zich beperkt tot het louter poneren dat de aanvraag geen enkele impact zou hebben en kan worden geregulariseerd.

De verzoekende partij merkt verder nog op dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening identiek is aan die in de vernietigde beslissing van 19 juni 2014, ondanks haar grieven en de bezwaren van de tussenkomen partij.

Wat de zonder vergunning uitgevoerde reliëfwijziging en verhardingen betreft, stelt zij nog dat deze in strijd zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het agrarisch gebied. In de bestreden beslissing wordt niet afdoende gemotiveerd dat de reliëfwijzigingen en verhardingen in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften en verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij diende na te gaan, gelet op het zeer natuurlijke en groene karakter van de omgeving waarin het gebouw zich bevindt, of deze wel degelijk verantwoord waren en in het licht van de toepasselijke regelgeving aanvaardbaar zijn, noch storend zijn voor de omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij meent in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de mogelijke hinderaspecten, zoals opgesomd in artikel 4.3.1 VCRO, wel degelijk onderzocht te hebben en

terecht tot het besluit te zijn gekomen dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder zal veroorzaken en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt dat de verzoekende partij in haar betoog niet aantoont hoe de verwerende partij zich zou hebben laten leiden door het voldongen feit van de reeds uitgevoerde werken, nu zij niet aantoont dat de verwerende partij tot een andere beoordeling zou zijn gekomen indien er voorafgaandelijk aan de aanvraag geen werken zouden zijn uitgevoerd. Ook toont de verzoekende partij volgens de verwerende partij niet aan in welke mate de aanvraag onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Er is evenmin sprake van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De verwerende partij stelt op basis van het administratief dossier een volledig onderzoek ten gronde te hebben uitgevoerd en de aanvraag en de omgeving zorgvuldig en afdoende te hebben onderzocht en beoordeeld. Er is bijgevolg evenmin sprake van een schending van de formele of materiële motiveringsplicht.

3.

De tussenkomen partij treedt de verzoekende partij bij en stelt dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij zich niet heeft laten leiden door een voldongen feit. De verwerende partij levert immers een kant en klare vergunning af, waarbij zij volledig in strijd met het voorgaand dossier, in geen enkel van de uitgevoerde werken een inbreuk ziet. Uit niets blijkt dat de verwerende partij zich met de nodige strengheid over de aanvraag heeft gebogen en ook over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt amper iets gesteld.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog dat het verkrot karakter van de woning een vaststaand gegeven is, dat uit alle documenten en beschikbare gegevens van de betrokken periode blijkt zodat de verwerende partij de vergunning had moeten weigeren. Volgens de verzoekende partij houdt de verwerende partij enkel rekening met een gedeelte van de documenten en laat zij zich duidelijk leiden door de huidige toestand.

Voor het overige herneemt zij haar uiteenzetting uit het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in het eerste middel in essentie dat de bestreden beslissing behept is met een motiveringsgebrek, doordat de beoordeling geen afdoende toetsing van het aangevraagde project aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening inhoudt en uit de beoordeling niet blijkt dat zij zich niet heeft laten leiden door een voldongen feit.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, zoals dat gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, wordt vervolgens bepaald:

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

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

...

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling moet betrekken en rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij als een vergunningverlenende overheid haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Om te voldoen aan de materiële en formele motiveringsplicht moet een vergunningsbeslissing gedragen worden door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens duidelijk vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergeven waarom de bevoegde overheid tot die beslissing is gekomen, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

3.1

Met de bestreden beslissing heeft de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor *“het regulariseren van verbouwingswerken aan een zonevreemd gebouw”*.

De verwerende partij overweegt als volgt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

“

“In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er merkkelijk geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook geen impact. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

...”

De verzoekende partij voert terecht aan dat overeenkomstig artikel 4.2.24, §4 VCRO een regularisatieaanvraag zoals een “gewone” vergunningsaanvraag beoordeeld moet worden. De verwerende partij mag bijgevolg bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet zwichten

voor het gewicht van het voldongen feit en moet uitgaan van de toestand zoals die bestond vóór de zonder vergunning uitgevoerde werken.

De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partij zich in haar betoog beperkt tot de bewering dat de verwerende partij zich in haar beoordeling heeft laten leiden door voldongen feiten en geen rekening heeft gehouden met de toestand zoals die bestond vóór de zonder vergunning uitgevoerde werken. De loutere stelling dat er geen rekening is gehouden met de bijzondere omgeving waarin het gebouw is gelegen en met het karakter van het gebouw alsook de bewering dat de woning gelegen is langs een rustige landweg die grenst aan de omliggende aan de hoofdweg gelegen woning, waardoor er een impact is op onder meer de leefomgeving en het gebruiksgenot, overtuigen niet. De verzoekende partij beperkt zich hiermee immers tot vage kritiek en beweringen en tot het voeren van een betoog waaruit louter een tegengesteld standpunt blijkt.

Het gegeven dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening identiek is aan de beoordeling in de vernietigde beslissing van 19 juni 2014, doet hieraan geen afbreuk aangezien de Raad zich in het vernietigingsarrest niet heeft uitgesproken over de degelijkheid van deze beoordeling.

Ook de kritiek dat de bestreden beslissing een vergunning op maat betreft die door de verwerende partij zonder meer wordt aanvaard, zonder dat de vaststaande administratiefrechtelijke en stedenbouwkundige gegevens en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in haar beoordeling is betrokken, kan niet volstaan. De verzoekende partij toont hiermee niet aan dat de motieven in de bestreden beslissing onvoldoende zijn om het oordeel dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening te dragen. Voor zover de verzoekende partij opnieuw verwijst naar de vaststaande administratiefrechtelijke toestand inzake het verkrot karakter van de woning, verwijst de Raad naar de beoordeling van het eerste middel, met name dat de omstandigheid dat er destijds geen beroep is ingesteld tegen de weigeringsbeslissing van 3 november 2005 niet met zich meebrengt dat de woning beschouwd moet worden als verkrot.

De verzoekende partij maakt dan ook niet aannemelijk dat de verwerende partij zich in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft laten leiden door voldongen feiten en toont de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet aan.

3.2

Eenzelfde vaststelling kan worden gedaan inzake de kritiek met betrekking tot de reliëfwijziging en aanleg van verhardingen. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing hieromtrent:

“ ...

Behalve de ingrepen aan de zonevreemde woning worden ook de aangebrachte verhardingen ter discussie gesteld. Bij zonevreemde woningen kunnen de zaken die tot een normale tuinuitrusting behoren worden vergund, er geldt evenzeer een vrijstelling van vergunning voor de niet-overdekte constructies tot 80 m² in aansluiting op deze woning. Hier wordt een verharde oppervlakte voorgesteld van ca. 154m², bestaande uit een oprit, een aanliggende parking voor twee wagens, twee terrassen en een pad rond het huis. Een deel van deze verharding is te verklaren vanuit de afstand van meer dan 20m van de woning tot de straat en de reliëfverschillen die maken dat de parkeerplaatsen vrij liggen ten opzichte van de woonst. In het licht van een totale perceelsoppervlakte van ca. 85are, rekening houdend met de terreingesteldheid en de afstand die gehouden is tegenover de perceelsgrenzen is de totale verharde oppervlakte zoals voorgesteld niet al te overdreven te ervaren.

... ”

De verzoekende partij voert louter aan dat, gelet op het natuurlijke en groene karakter van de omgeving en de ligging in agrarisch gebied de verwerende partij niet afdoende is nagegaan of deze verantwoord zijn in het licht van de toepasselijke regelgeving of verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. De Raad stelt opnieuw vast dat de verzoekende partij zich in haar betoog beperkt tot het louter uiten van vage kritiek waaruit een tegengesteld standpunt blijkt. Bovendien betreft de verzoekende partij de geciteerde overwegingen nergens in haar betoog. De verzoekende partij maakt dan ook niet aannemelijk dat de verwerende partij niet afdoende zou motiveren waarom zij van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Het middel wordt verworpen.

VII. RECHTSPLEGINGSVERGOEDING

De tussenkomende partij verzoekt in haar schriftelijke uiteenzetting om de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding, ten laste te leggen van de verwerende partij.

Artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet bepaalt uitdrukkelijk dat de tussenkomende partij niet gehouden kan worden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding kan genieten.

Bijgevolg wordt het verzoek van de tussenkomende partij verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Peter DESMAELS is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv MC CONSULTING en de nv DISTRIMO is onontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 september 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT