

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0216 van 10 september 2013  
in de zaak 1213/0446/SA/3/0412

*In zake:* de **gemeente MALDEGEM**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marleen RYELANDT  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Oostendsesteenweg 267  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de heer **Bart VAN HULLE**

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij en de heer Carl VAN HULLE tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem van 6 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij en de heer Carl VAN HULLE, na vernietiging van de beslissing van 20 oktober 2011, de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning na afbraak van de bestaande toestand.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9990 Maldegem, Helle 15 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie G, nummers 7A en 6H.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het oorspronkelijke administratief dossier neergelegd in de zaak gekend bij de Raad onder het rolnummer 1112/0292/A/2/0260 en heeft in dit dossier een afschrift van het aanvullend gedeelte van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 27 augustus 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Advocaat Marleen RYELANDT die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Liesbet LINTHOUT die loco advocaten Bert ROELANDTS en Truus VANDENDURPEL verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Op de zitting legt de verzoekende partij, met instemming van de verwerende partij en de tussenkomende partij, bijkomende stukken neer. Dit betreffen enerzijds stukken inzake de stopzetting van de werken in 1998 (stukken 1 tot en met 4 van de toegevoegde inventaris) en anderzijds een uittreksel uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (stuk 5).

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

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De heer Bart VAN HULLE verzoekt met een aangetekende brief van 13 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

2.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 10 juli 2013, het verschuldigde rolrecht op 27 augustus 2013 bij het in beraad nemen van de vordering tot schorsing niet heeft betaald, minstens dat de betalingstermijn kennelijk manifest werd overschreden..

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgt de tussenkomende partij evenwel de mogelijkheid om in haar schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, § 2 van het Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

3.

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat, mede gelet op het principiële voorlopig karakter van de in het kader van de beoordeling van een vordering tot schorsing gedane vaststellingen, dat de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht door de tussenkomen partij bij het in beraad nemen van de vordering tot schorsing tot gevolg heeft dat de tussenkomenst onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft en derhalve geen rekening kan gehouden worden met de standpunten van de tussenkomen partij bij de beoordeling ervan. De tussenkomen partij kon op de openbare zitting van 27 augustus 2013 immers geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de niet-betaling van het rolrecht geven.

#### IV. FEITEN

Op 22 november 1993 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem een eerste aanvraag voor het **herbouwen** van een woning na afbraak van de bestaande gebouwen.

Op 24 augustus 1994 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het oprichten van stallingen voor paarden. Ingevolge een vonnis van 2 november 1999 werd hiervan de afbraak bevolen. Bij proces-verbaal van 26 april 2000 werd vastgesteld dat deze afbraak werd uitgevoerd.

Op 8 september 1994 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem een tweede aanvraag voor het **verbouwen** van een woning. In deze weigeringsbeslissing werd reeds de bouwvallige toestand van de bestaande woning vermeld.

Op 7 augustus 1995 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem opnieuw een aanvraag voor het **verbouwen** van een woning. Het door de aanvrager ingestelde beroep bij de deputatie wordt evenwel ingewilligd. Het door de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van de deputatie ingesteld beroep bij de Minister werd ingewilligd op 9 oktober 1996.

Op 30 december 1998 werd een proces-verbaal opgesteld voor het verbouwen van de woning, waarbij onder meer werd vastgesteld dat er een nieuw dak werd gelegd.

Op 4 september 2000 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem opnieuw een aanvraag voor het **herbouwen en uitbreiden** van een zonevrije woning na het slopen van de bestaande woning.

Op 4 maart 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomen partij en de heer Carl VAN HULLE bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning na afbraak bestaande toestand”*.

De voorliggende aanvraag betreft de herbouw van een zonevrije woning, na afbraak van de bestaande gebouwen.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Eeklo-Aalter’ gelegen in agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 maart 2011 tot en met 17 april 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, brengt op 14 maart 2011 een ongunstig advies uit.

De dienst Infrastructuur van de gemeente Maldegem brengt op 16 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit in verband met de aansluiting op het openbaar rioleringsnet.

De Groendienst van de gemeente Maldegem brengt op 21 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem verleent op 2 mei 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

....

*De foto's in het dossier zijn misleidend en geven een slecht beeld over de bestaande toestand van de woning.*

*Gelet op de bevindingen uit de voorgaande dossiers kan geconcludeerd worden dat de woning zich in een ruïneuze toestand bevindt en dus niet als niet-verkrot kan worden beschouwd.*

*Uit de bevolkingsgegevens blijkt bovendien dat het gebouw al niet meer bewoond is sinds 1971.*

*Besloten kan worden dat de aanvraag niet kan vergund worden, de woning bevindt zich in een verkrotte toestand en komt niet in aanmerking voor een verbouwing of herbouwing conform art. 4.4.10 en 11.*

*Bovendien zijn de bijgevoegde foto's onduidelijk en misleidend betreffende de bestaande toestand, en kan geen toetsing gebeuren aan de plannen van de bestaande toestand.*

#### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Het ingediende aanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook niet met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 1 juni 2011 een ongunstig advies en sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem weigert op 6 juni 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij, gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij en de heer Carl VAN HULLE tekenen tegen deze beslissing op 8 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 september 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Na de hoorzitting van 20 september 2011 beslist de verwerende partij op 20 oktober 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Oost-Vlaanderen, stelt met een aangetekende brief van 21 december 2011 een vordering tot vernietiging van deze beslissing in bij de Raad. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0292/A/2/0260.

De Raad vernietigt met een arrest van 2 oktober 2012 (nummer A/2012/0387) de beslissing van 20 oktober 2011 van de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 december 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

## 2 Motivering

### 2.1 De watertoets

*Het terrein ligt net niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het plaatsen van een hemelwaterput van 10.000 liter met hergebruik voor wasmachine en toiletten.*

### 2.2 De juridische aspecten

*De aanvraag niet is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet evenwel in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevreemde gebouwen. Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:*

*“Art. 4.4.10. ...*

*“Art. 4.4.11. ...*

*“Art. 4.4.13. ...*

*Om uit te maken of de woning al dan niet als verkrot dient te worden beschouwd, dient gekeken naar de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Op 22 november 1993 werd een eerste weigering afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen voor*

het afbreken en herbouwen van de woning. Uit de bij dit dossier gevoegde foto's kan worden afgeleid dat de woning zich reeds in slechte staat bevond, waaronder een doorbuigend dak en deels ingestort zijn van het dak. In het toen van toepassing zijnde decreet van 23 juni 1993 houdende wijziging van art. 79 van de wet van 29 maart 1962, gold het niet-verkrot zijn van de woning nog niet als voorwaarde. Vandaar dat hierover in de beslissing niets is opgenomen.

De ruïneuze toestand van de woning werd in de loop der jaren meermaals bevestigd.

In de weigering van bouwvergunning van 8 september 1994 (ontvangstbewijs 7 maanden na indienen eerste vergunningsaanvraag) staat bij de argumentatie vermeld: "...Bovendien blijkt uit de foto's dat het gebouw in vrij vervallen toestand verkeert; het bestendigen van een ruïneuze toestand is in strijd met het opzet van het decreet 23.6.1993." De foto's uit het dossier van 1994 tonen duidelijk aan dat het gebouw doorbuigingen vertoont en het dak op bepaalde plaatsen is ingestort.

Op 28 maart 1995 werd een nieuwe aanvraag ingediend op de gemeente Maldegem, voor het verbouwen van de woning. De aanvraag werd op 7 augustus 1995 geweigerd om volgende reden:

"...De aanvraag betreft de "verbouwing" van een bestaande woning, en is aldus strijdig met de bovenvermelde bepalingen. De afwijkingsbepalingen van het decreet 13.7.1994 kunnen hier niet worden toegepast omdat de "verbouwing" in feite neerkomt op nieuwbouw, wat niet kan worden aanvaard. De bestaande vrij ruïneuze toestand laat eigenlijk geen verbouwing meer toe. Het decreet 13.7.1994 kan hier niet worden toegepast."

Tegen deze weigering van 7 augustus 1995 werd beroep ingesteld. In het technische verslag opgemaakt door de provinciale technische dienst op 11 oktober 1995 staat onder meer het volgende:

"...

Zoals door de gemachtigde ambtenaar van de A.R.O.H.M. terecht wordt vermeld, bevindt de woning zich in ruïneuze toestand en is het zelfs vrij gevaarlijk de woning te betreden.

...

dat de bestaande gebouwen in dergelijke slechte staat zijn dat normale verbouwingswerken tot het geschikt maken van de woning niet meer mogelijk zijn (onvoldoende en onaangepaste fundering voor de nieuw te dragen constructie, enz...)"

Ondanks het negatief advies van de provinciale technische dienst werd het beroep door deputatie ingewilligd in zitting van 26 oktober 1995. Hiertegen werd door de gemachtigde ambtenaar beroep aangetekend bij de minister. Bij besluit van 9 oktober 1996 werd het beroep van de gemachtigde ambtenaar ingewilligd. In voormeld besluit lezen we ondermeer:

"...dat trouwens de woning bouwtechnisch niet meer voldoet aan de noodzakelijke vereisten om voor verbouwing in aanmerking te komen; dat trouwens de bestendige deputatie zelf in haar beslissing vermeldt dat het hier gaat om een oud vervallen huis;"

Op 30 december 1998 tenslotte werd een pv van bouwovertrading opgemaakt met volgende inhoud: "afnemen volledige bestaande dakconstructie van oudste deel woning, wegnemen enkele lagen bakstenen en vervangen door betonnen gegoten muurplaat aan westgevel, wegnemen lagen bakstenen aan

*oostgevel met bedoeling eveneens muurplaat te gieten, bedoeling plaatsen nieuwe dakconstructie en dekken met zelfde dakpannen." en verder: "het vervangen van de lagen bakstenen door een betonnen muurplaat heeft de bedoeling de huidige zeer wankel constructie te stabiliseren."*

*De foto's gevoegd bij huidige aanvraag tonen de woning na voormelde, wederrechtelijk uitgevoerde werken. Vandaar de zichtbaar goede staat van het dak op de foto's.*

*Er dient aldus besloten dat de woning verkrot is en bijgevolg niet in aanmerking komt voor toepassing van art. 4.4.10 en volgende.*

### **2.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.*

### **2.4 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 4 december 2012 en nadat de tussenkomende partij en de heer Carl VAN HULLE op 18 december 2012 een aanvullende nota hebben ingediend, beslist de verwerende partij op 10 januari 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*"...*

## **2. Motivering**

### **2.1 De watertoets**

*Het terrein ligt net niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het plaatsen van een hemelwaterput van 10.000 liter met hergebruik voor wasmachine en toiletten.*

### **2.2 De juridische aspecten**

*De aanvraag niet is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet evenwel in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevreemde gebouwen. Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:*

*"Art. 4.4.10. ..."*

*"Art. 4.4.11. ..."*

*"Art. 4.4.13. ..."*

Overeenkomstig artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO kan een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats worden herbouwd indien de woning hoofdzakelijk vergund is en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

Het al dan niet verkrot zijn moet, worden beoordeeld overeenkomstig de huidige regelgeving.

De feitelijke situatie van de constructie bij de eerste vergunningsaanvraag moet m.a.w. als basis dienen voor de beoordeling van het verkrottingscriterium, zoals opgenomen in de huidige regelgeving.

Welnu, om na te gaan of de voorliggende aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de zonevreemde basisrechten (en in het bijzonder het niet-verkrot zijn) geldt de feitelijke situatie van de constructie, zoals ten tijde van de vergunningsaanvraag van 22 november 1993.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan zich dan ook niet nuttig beroepen op de verdere evolutie van de constructie in de loop der jaren om tot het bestaan van een verkrotte constructie te besluiten. Enkel de toestand op 22 november 1993 vormt de toetsingsgrond.

De feitelijke toestand van de woning destijds dient te worden afgetoetst aan het huidige verkrottingscriterium, zoals dit is opgenomen in artikel 4.1.1, 15° VCRO. Dit laatste is van cruciaal belang, nu destijds geen verkrottingscriterium in de wetgeving was opgenomen, hetgeen nu wel het geval is.

Hoewel deze definitie in haar spraakgebruikelijke betekenis op zich reeds duidelijk is (nl. de stabiliteit moet in het gedrang zijn), moet voor de huidige interpretatie rekening worden gehouden met de parlementaire voorbereiding bij de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die op haar beurt verwijst naar de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 13 juli 20012:

“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”

Immers, met de decreetswijziging van 13 juli 2001 werd het verkrottingscriterium ingrijpend gewijzigd naar huidige bepaling.

Vast staat dat de decreetgever met die wijziging beoogde enkel de meest exuberante en uitgesproken vormen van verkrotting in aanmerking te laten nemen om een vergunningsaanvraag te weigeren.

Belangrijk is nog te wijzen op de interpretatie die de Vlaamse minister zelf - tijdens de parlementaire voorbereiding bij deze decreetswijziging - aan deze bepaling heeft gegeven:

"Het is dus een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht" (Parl. St., VI. P., 2000-2001, 720/4, 48).

‘Het begrip verkrotting wordt in de verantwoording bij de amendementen nadrukkelijk vermeld en meer gerelateerd aan zijn werkelijke betekenis, namelijk ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen" (Parl. St., VI. P., 2000-2001, 720/4, 25).

In de meest actuele administratieve praktijk, die zich hieromtrent intussen heeft ontwikkeld, blijkt dan ook dat enkel die gebouwen met zeer zware verkrottingsgraad - het moet gaan om ruïnes, ingestorte gebouwen, ... - van een vergunning verstoken blijven.



*Dit is dan ook dé reden waarom men destijds wél oordeelde dat de woning verkrot was: dit aspect werd destijds veel strenger beoordeeld, dan nu het geval is op basis van het soepelere verkrottingscriterium dat werd ingeschreven met de decreetswijziging van 13 juli 2001.*

*Er kan geen twijfel over bestaan dat de toestand van de woning destijds in die zin voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit, zoals die vandaag worden vooropgesteld, nu:*

- *geen van de gebouwen instabiliteitsproblemen vertoont;*
- *alle daken een quasi rechte noklijn vertonen;*
- *de dakvlakken geen noemenswaardige verzakkingen vertonen, die van aard zijn te twifelen aan de stabiliteit van de dragende dakstructuur;*
- *de muren geen scheurvormingen vertonen, zettingen of verzakkingen, noch andere tekenen van verwaarlozing.*

*De woning dient bijgevolg in het licht van de huidige regelgeving als niet-verkrot te worden beschouwd.*

*Het gevraagde voldoet ook aan de andere voorwaarden om binnen het toepassingsgebied van de decretaal geldende afwijkingsbepalingen te vallen. Zo blijft het volume van de ontworpen woning binnen de volumegrens en gaat het om een vergunde woning, wordt de architecturale eigenheid van het gebouw gerespecteerd en komt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang, zoals hierna zal blijken.*

### **2.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Aangezien het gaat om de herbouwing van een sinds lang bestaande woning, hebben de gevraagde werken dan ook geen enkele negatieve impact op de omgeving. Er wordt weliswaar een uitbreiding van het volume gevraagd, maar gelet op de ligging van de woning aan de straat en tussen 2 andere bebouwde percelen, is dit ruimtelijk zeker aanvaardbaar.*

*Deze constructies hebben immers mee de plaatselijke aanleg bepaald, zodat op vandaag bezwaarlijk kan verwacht worden dat deze gebouwen uit het weefsel zullen verdwijnen.*

*Het gevraagde betreft een sanering van de bestaande toestand, en komt de goede ruimtelijke ordening wel degelijk ten goede.*

### **2.4 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

## **3. Besluit**

**Artikel 1:** *Het beroep ingesteld door de heer Dyselinck van bvba Dedalus Architectenkantoor namens de heer Carl Van Hulle en Bart Van Hulle wordt ingewilligd.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.*

*De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De tussenkomende partij betwist de hoedanigheid en het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

*“...*

*Er kan niet worden betwist dat het College van Burgemeester en Schepenen als vergunningverlenende overheid dient te worden beschouwd. Een van de taken van het college van vergunningsverlenend orgaan is de naleving van de principes van een duurzame ruimtelijke ordening zoals bepaald in art. 1.1.4. VCRO.*

*Het nadeel dat de uitvoering van de vergunning met zich meebrengt is moeilijk te herstellen en ernstig.*

*De bestreden beslissing voorziet immers voor wat het zonevreemd herbouwen van woningen betreft, een zeer brede interpretatie van het verkrottingscriterium en heeft een belangrijke precedentswaarde. Het zet de poort open voor het herbouwen in open agrarisch gebied van vervallen en verkrotte woningen, waardoor de goede ruimtelijke ordening van de gemeente Maldegem in het gedrang komt.*

*Verzoekend partij heeft trouwens reeds tot 5 maal toe de stedenbouwkundige*

*vergunning aan Heren Carl en Bart VAN HULLE geweigerd.*

*1.Zie stuk 11; weigering van bouwvergunning dd. 8 november 1993 met foto's*

*2.Zie stuk 12; weigering van bouwvergunning dd. 5 september 1994 met foto's ; bovendien blijkt uit de foto's dat het gebouw in vrij vervallen toestand verkeert; het bestendigen van een ruineuze toestand is in strijd met het opzet van het decreet van 23.06.1993*

*3.Zie stuk 13; weigering bouwvergunning College van Burgemeester en Schepenen Maldegem, dd. 7 augustus 1995 met bijgevoegde foto's*

*4.Zie stuk 14; weigering bouwvergunning College van Burgemeester en Schepenen Maldegem dd. 4.09.2000 met bijgevoegde foto's*

*5.zie stuk 7; weigering stedenbouwkundige vergunning College van Buergemeester en Schepenen Maldegem dd. 6.06.2011*

*Op het grondgebied van de gemeente Maldegem is nog heel wat open agrarisch gebied aanwezig, wat dreigt aangetast te worden door de precedentswaarde van de bestreden beslissing.*

*De bestreden beslissing voorziet in een afwijking van het vaste beleid van de gemeente Maldegem voor wat herbouw van zonevreemde woningen betreft en de interpretatie door de Provincie in het bestreden besluit doorkruist het vergunningenbeleid van de gemeente Maldegem in soortgelijke dossiers. Er wordt derhalve afbreuk gedaan van het vergunningenbeleid van de gemeente Maldegem wat dergelijke dossiers betreft.*

*Door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning, zullen de vergunninghouders tot de herbouw van de zonevreemde woning overgaan, waarbij het weinig waarschijnlijk zal zijn dat na een eventuele nietigverklaring nog een herstel in oorspronkelijke toestand zal mogelijk zijn.*

*Bovendien kan de huidige toestand van de woning, voor herbouw, nog eventueel toelaten om de toestand van de woning in te schatten, zoals deze zou geweest zijn in 1993. Eenmaal herbouwd, zijn alle bewijsmiddelen weggenomen en verwijderd.*

*..."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*"...*

*Verzoekster beweert dat de bestreden beslissing een zeer brede interpretatie geeft aan het verkrottingscriterium en een belangrijke precedentswaarde heeft, waardoor de goede ruimtelijke ordening van de gemeente in het gedrang komt. De bestreden beslissing doorkruist het vergunningenbeleid van de gemeente.*

*Het feit dat verzoekster een vast beleid heeft betreffende de herbouw van zonevreemde woningen en het feit dat dit vergunningenbeleid door de beslissing van de deputatie wordt doorkruist, is op zich ontoereikend om een ernstig nadeel uit te maken. Het behoort immers tot de aard en de kenmerken van het georganiseerd administratief beroep dat de deputatie zelf een beslissing kan nemen, na onderzoek van "de aanvraag in haar volledigheid" op grond van artikel 4.7.21 §1 in fine VCRO.*

*De omstandigheid dat de bestreden beslissing een precedent zou vormen voor de herbouw van vervallen en verkrotte woningen in het gebied, is, daargelaten de discussie*

*omtrent het al dan niet verkrotte karakter van de kwestieuze woning, een zuiver hypothetisch nadeel, waarvoor geen stavingsstukken zijn toegevoegd en dus op zich niet kan volstaan om tot schorsing van de bestreden beslissing over te gaan.*

*De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*...*

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partij) kan er bijkomend echter slechts sprake zijn van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. Het nadeel van een bestuurlijke overheid kan daarom niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met het nadeel dat private natuurlijke personen of rechtspersonen dienen aan te tonen.

#### 2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel vreest de verzoekende partij voor een belangrijke precedentwaarde (het openzetten van de deur voor de herbouw van vervallen en verkrotte woningen in open agrarisch gebied) en doorkruising van haar vergunningenbeleid in soortgelijke dossiers voor wat betreft de herbouw van dergelijke zonevreemde woningen. De verzoekende partij wijst er op dat de bestreden beslissing voorziet in een zeer brede interpretatie van het verkrottingscriterium, dat zij reeds vijf keer de stedenbouwkundige aanvraag van de tussenkomende partij heeft geweigerd en dat de bestreden beslissing voorziet in een afwijking van haar vaste beleid omtrent de herbouw van zonevreemde woningen.

Op grond van voorgaande elementen is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij onvoldoende concreet en precies aangeeft in welke mate de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de uitoefening van haar overheidstaken of bestuursopdrachten verhindert dan wel in ernstige mate bemoeilijkt. De verzoekende partij toont evenmin voldoende concreet en precies aan of, en in voorkomend geval in welke mate, de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in het gedrang zou brengen.

De bewijslast met betrekking tot het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel rust in de eerste plaats op de verzoekende partij. Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partij, ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

3.

Het feit dat de verzoekende partij als plaatselijke overheid bevoegd is voor de ruimtelijke ordening op haar grondgebied en het feit dat het vergunningenbeleid van de verzoekende partij door de administratieve hogere overheid in een bepaald dossier wordt doorkruist, is op zichzelf onvoldoende om van een ernstig nadeel in de zin van artikel 4.8.13 VCRO te gewagen. Het behoort immers tot de aard en de kenmerken van het georganiseerd administratief beroep dat de verwerende partij zelf een beslissing kan nemen, na onderzoek van *“de aanvraag in haar volledigheid”* (artikel 4.7.21 §1 in fine VCRO).

De stelling dat de bestreden beslissing een belangrijke precedentswaarde heeft, is een louter hypothetische vrees. Waar zij verwijst naar ‘soortgelijke dossiers’ stelt de Raad vast dat daarover geen concrete gegevens of documenten worden bijgebracht. De Raad kan dan ook niet nagaan of de verzoekende partij als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. Het louter bijbrengen van een uittreksel uit haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op de zitting van 27 augustus 2013, volstaat hiervoor niet.

4.

In zoverre de verzoekende partij dit nadeel koppelt aan de volgens haar in de bestreden beslissing gehanteerde ‘zeer brede interpretatie van het verkrottingscriterium’, is de Raad van oordeel dat zij minstens impliciet wijst op de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft een discussie over de grond van de zaak en levert op zich geen nadeel op voor de verzoekende partij dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

Aan de voorgaande vaststellingen wordt geen afbreuk gedaan door de omstandigheid dat de verzoekende partij reeds meermaals met betrekking tot de betrokken percelen een stedenbouwkundige aanvraag heeft geweigerd. De Raad stelt bovendien vast dat deze (geweigerde) aanvragen niet enkel herbouwingen, maar deels ook verbouwingen (aanvragen 1994 en 1995) betreffen, zodat haar uiteenzetting op dit punt minstens dient te worden gerelativeerd.

5.

Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, is het ingeroepen nadeel dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig. Deze vaststelling impliceert dat een onderzoek van het mogelijks moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen niet langer relevant is.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bart VAN HULLE is onontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0446/SA/2/0412.

4. De tussenkomende partij wordt uitgenodigd te handelen zoals is bepaald in onderdeel III van huidig arrest.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER