

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0946 van 12 april 2016  
in de zaak 1011/0695/A/6/0646

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Paul AERTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:

■

*verwerende partij*

*Tussenkomende partijen:*

■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 maart 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 februari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de ■, hierna de aanvrager genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■ van 29 september 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een ééngezinswoning.

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

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

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

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, wordt op 23 juli 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 augustus 2014, waar de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 15 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 16 februari 2016 heeft de voorzitter van de zesde kamer de debatten heropenend teneinde de behandeling van het beroep te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 maart 2016, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

■ verzoeken met een aangetekende brief van 30 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 oktober 2011 de verzoekende partijen tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De verzoekende partijen tot tussenkomst werden verzocht om met betrekking tot artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO in het kader van hun schriftelijke uiteenzetting conform artikel 4.8.19, §3 VCRO nadere toelichting te geven bij het rechtens vereiste belang waarover zij menen te beschikken.

In hun schriftelijke uiteenzetting stellen verzoekende partijen tot tussenkomst dat hun belang gelegen is in het feit dat de finaliteit van de vordering van verzoekende partij de vernietiging van de regularisatievergunning is en dat bij gebeurlijke inwilliging van dit beroep hun woonrecht precair wordt, nu de woning als niet-vergunde constructie het voorwerp zal uitmaken van een

herstelvordering. Zij hebben er alle belang bij dat de door hun gehuurde woning stedenbouwkundig vergund blijft.

Na onderzoek van de door de verzoekende partijen tot tussenkomst ingediende stukken verklaart de Raad het verzoek ontvankelijk en wordt het verzoek tot tussenkomst ingewilligd.

#### IV. FEITEN

1.

Op 3 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een ééngezinswoning.

2.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren gelegen in agrarisch gebied.

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

3.

De voorgeschiedenis van de bestreden beslissing is als volgt samen te vatten.

Op 30 december 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van ■ een ongunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 voor het herbouwen van een woning en schuur op basis van ongunstige adviezen van het departement Landbouw en de gemachtigde ambtenaar van afdeling ROHM Oost-Vlaanderen. Het college sluit zich aan bij het advies van de gemachtigde ambtenaar dat als volgt luidt:

“ ...

*Het betreft hier een verouderde woning en schuur welke geïsoleerd gelegen zijn in een open agrarisch gebied. Bij een plaatsonderzoek is vastgesteld dat het gedeelte achteraan de woning is ingestort. De aanvraag stedenbouwkundig attest nr. 2 omvat het slopen van de woning en de schuur en deze terug op te bouwen.*

...

*Gezien een gedeelte van de woning is ingestort; dat derhalve kan gesteld worden dat het hier een verkrotte woning betreft welke niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit;*

*Gezien de uitzonderingsbepalingen slechts kunnen toegepast worden op gebouwen welke op het moment van de vergunningsaanvraag geen stabiliteitsproblemen vertonen;*

...”

Van 1996 tot 2007 bleef de bedrijfswoning leegstaan en werd zij opgenomen op de lijst van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

In de loop van 2008 werd de woning vernieuwd zonder stedenbouwkundige vergunning. Hiervan werd op 24 december 2008 een proces-verbaal gemaakt.

Sinds 30 december 2008 is er terug bewoning en werd de eigenaar aangemaand om een regularisatieaanvraag in te dienen.

4.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 juni 2010 tot en met 24 juli 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 28 juni 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ verleent op 2 augustus 2010 een gunstig advies “voor zover de aanvraag strookt met de wetgeving zonevreemde bedrijven en gebouwen”.

5.

De verzoekende partij verleent op 7 september 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*De bouwplaats is gelegen in een open en homogeen agrarisch gebied. Er komt nagenoeg geen bebouwing voor. Op het goed staat een woning van één bouwlaag en een zadeldak. Deze woning werd zonder vergunning heropgericht, want deze was deels verkrot en ingestort.*

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Het betreft hier een niet-vergunde toestand. De oorspronkelijke woning was vervallen en deels ingestort. Deze werd zonder vergunning heropgebouwd. Dergelijke toestand kan niet worden geregulariseerd, omdat men bij her- of verbouwen steeds dient uit te gaan van een vergunde en niet-verkrotte woning. Hiervoor verwijzen we tevens naar het SA2 van 2003. In de motivatienota wordt gesteld dat het dak was ingestort door storm. De toepassing van art. 4.4.22 is niet mogelijk omdat niet voldaan is aan de in dit artikel gestelde voorwaarden.*

Algemene conclusie

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...”

6.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ weigert op 29 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik, bouwdichtheid, schaal en visueel-vormelijk elementen.

*Het voormalig agrarisch bedrijf bevindt zich in een open gebied vrij van enige bebouwing. Een particuliere woning in dit gebied is enkel te verantwoorden mits de aanvraag voldoet aan de voorwaarden opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zonevreemde constructies).*

*Het College van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de beoordeling en*

*algemene conclusie van de gemachtigde ambtenaar.*

*...*

7.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 2 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 december 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

*Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project*

*De bouwplaats is gelegen op ongeveer 800m ten zuiden van het centrum van de deelgemeente ■■■, nabij de grens met ■■■. De eigendom is geïsoleerd gelegen langs de ■■■, binnen een straal van 300m rondom het goed bevindt zich geen bebouwing. De omgeving, waaronder de aangrenzende percelen, kenmerkt zich door een open en homogeen agrarisch gebied bestaande uit akkers en weilanden.*

*Onderhavig perceel grenst aan de ■■■ over een breedte van 53.82m en heeft een diepte van 87.45m. De rechter zijdelingse perceelsgrens verloopt schuin naar achteren toe waardoor het terrein achteraan slechts 33.64m breed is. Het perceel is bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning ingeplant op 46m uit de as van de voorliggende weg en op 13.50m van de rechter scheidsgrens. Het gebouw bestaat uit een hoofdgebouw van 12.75m op 7.15m bestaande uit 1 bouwlaag met kroonlijsthoogte 3.83m en een zadeldak. Links aansluitend op het hoofdvolume bevindt zich een garage bijgebouw van 5.50m op 7.15m, met een kroonlijsthoogte van 3.56m onder een lessenaarsdak. Achter de hoofdbouw komt in het verlengde van de rechter zijgevel een aanbouw voor, 9m op 6.25m groot, kroonlijst 3.83m hoog afgedekt met een lessenaarsdak.*

*De woning maakte vroeger als bedrijfswoning deel uit van een landbouwbedrijf. De bedrijfswoning stond lange tijd leeg en was intussen vervallen en deels ingestort (dak en achterbouw).*

*Voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van de heropbouw van de achterbouw en het dak. In 2008 werd het dak van de woning volledig vernieuwd zonder stedenbouwkundige vergunning. De daken van de bijgebouwen werden eenvormig gemaakt op de bestaande muren. De achterbouw werd opnieuw opgemetst. Er werd voor deze wederrechtelijk uitgevoerde werken proces-verbaal van bouwovertrading opgemaakt op 24 december 2008 door de politie van ■■■.*

*...*

*De woning bleef leegstaan van 1996 tot 2008.*

*...*

*Voorliggende aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 4.4.10 van de codex, aangezien de woning niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Het dak is op het moment van huidige aanvraag grotendeels verdwenen, de achterbouw is reeds sinds 2003 ingestort. Appellant stelt dat de voorwaarde van artikel 4.4.10 dat "de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden" kan gelijkgesteld worden met de eerste aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest nr. 2 op 10 oktober 2003. Echter, conform artikel 4.1.1 van de codex wordt met "vergunning" bedoeld "een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning" en valt een*

*stedenbouwkundig attest hier niet onder. Bijgevolg is huidige aanvraag de eerste vergunningsaanvraag voor deze woning en dient geoordeeld dat de woning verkrot is. Appellant haalt tevens aan dat de achterbouw welke is ingestort geen wezenlijke invloed heeft op de woning zelve en te beschouwen is als een ondergeschikte annex. Uit de voorgebrachte plannen blijkt evenwel de ganse keuken ondergebracht te zijn in de aanbouw, waardoor deze wel degelijk een wezenlijk onderdeel van de woning uitmaakt. In oppervlakte bedraagt deze achterbouw bovendien een aanzienlijk percentage ten opzichte van de totale grondoppervlakte van het gebouw.*

*Tenslotte verwijst appellant in zijn beroepschrift naar artikel 4.4.2 §1 van de codex dat zegt: "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 verkavelingsvoorschriften."*

*Overeenkomstig artikel 4.1.1 11° van de codex wordt onder stabiliteitswerken verstaan, werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals:*  
*a) het vervangen van dakgebinten 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.*

*Ook hier geldt als voorwaarde dat de constructie, in casu de woning, niet mag verkrot zijn en moet bestaan. Het heropgebouwde dak en de achterbouw bestonden op het moment van huidige aanvraag niet, zodat geen toepassing kan gemaakt worden van artikel 4.4.2 van de codex.*

*Het dak was reeds zodanig aangetast en de achterbouw bestond in zijn totaliteit niet meer, zodat nog moeilijk kan gesteld worden dat het gebouw niet verkrot is en nog voldoet aan alle stabiliteitseisen.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

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

*...*

Na de hoorzitting van 21 december 2010 beslist de verwerende partij op 10 februari 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Voorliggende aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.10 van de codex, aangezien slechts een deel van de woning niet meer voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit. Enkel de achterbouw is reeds sinds 2003 ingestort. Het hoofdvolume van dit gebouw is steeds blijven bestaan, de muren zijn behouden. Stellen dat het hier om een verkrot gebouw gaat zou de realiteit geweld aandoen, aangezien het hoofdvolume tot op vandaag quasi ongewijzigd gebruikt wordt.*

*Daarenboven is de vervanging van het dak niet van die aard dat kan gesteld worden dat het hier niet meer gaat om een hoofdzakelijk vergund gebouw.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*De voorgestelde werken brengen de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang. Het gaat hier immers om een sinds lang bestaand bebouwd kavel, waarvan de bebouwingstoestand, die deel geworden is van deze omgeving, bestendig wordt.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

## **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 VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, van artikel 4.4.9 en 4.4.10 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij licht toe dat de beoordeling in de bestreden beslissing dat de aanvraag zou voldoen aan artikel 4.4.10 VCRO in strijd is met de feitelijke en juridische elementen van het dossier.

De woning maakte vroeger deel uit als bedrijfswoning van een landbouwbedrijf. De bedrijfswoning stond lange tijd leeg en was intussen vervallen en deels ingestort. In 2003 werd een ongunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 verleend voor het herbouwen van de woning en schuur. De woning werd toen reeds als ingestort en dus als verkrot omschreven.

De bestreden beslissing miskent de feitelijke toestand op het ogenblik van de wederrechtelijk uitgevoerde werken in 2008. Het dak was op dat moment grotendeels verdwenen, de achterbouw is reeds sinds 2003 ingestort. In tegenstelling met hetgeen door de aanvrager werd voorgehouden betekent het ingestort gedeelte geenszins een ondergeschikte annex. Aangezien bij het her- en verbouwen van een zonevreemde woning men steeds dient uit te gaan van een vergunde niet verkrotte woning, kan de wederrechtelijk uitgevoerde toestand niet worden geregulariseerd.

In de bestreden beslissing wordt louter het omgekeerde geponeerd dan hetgeen in het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt voorgehouden. De miskennis van de feitelijke elementen van het dossier is een resultaat van een onzorgvuldig onderzoek van de dossiergegevens.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij nalaat om aan te geven op welke wijze het gewestplan, artikel 4.4.9. VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht

zouden zijn geschonden, zodat in zoverre de schending van deze bepalingen wordt opgeworpen, het middel onontvankelijk is.

De verwerende partij is van oordeel dat de ingestorte achterbouw slechts een marginaal deel van de volledige woning uitmaakt. Het hoofdvolume is in een voldoende bouwfysische staat. Nu het grootste deel van de woning niet verkrot is, kan, naar analogie met de definitie van het hoofdzakelijk vergund karakter, worden aangenomen dat de woning in zijn geheel niet verkrot moet worden geacht. Wat betreft het wederrechtelijk herlegde dak stelt de verwerende partij dat het gebouw in zijn geheel hoofdzakelijk vergund is, gelet op het beperkt gedeelte (dak) dat niet vergund is.

3.

De tussenkommende partijen voegen hier nog aan toe dat de woning op het ogenblik van het afleveren van het negatief stedenbouwkundig attest nr. 2, wel degelijk aan de elementaire vereisten van stabiliteit voldeed en als niet-verkrot te beschouwen was. Bij plaatsbezoek werd toen namelijk uitsluitend vastgesteld dat het gedeelte achteraan de woning was ingestort. Dat deze achterbouw was ingestort blijkt zelfs niet uit de foto's zoals gevoegd bij het advies bij de aanvraag tot stedenbouwkundig attest.

Bovendien blijkt duidelijk uit de tijdens de hoorzitting door de aanvrager voorgebrachte luchtfoto van "Google Earth" van 8 juni 2004 dat de woning grotendeels én in ieder geval het hoofdvolume (dus met uitzondering van de achterbouw) volledig werd gevrijwaard.

Artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode definieert een woning als volgt:

*"31° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande".*

Het hoofdvolume van het goed vertoont alle kwaliteiten en kenmerken van een volwaardige woning. Alle voor bewoning noodzakelijke functies zijn hierin of kunnen hierin worden ondergebracht.

Desbetreffend kan bovendien worden verwezen naar de definitie van de notie "hoofdzakelijk vergund" in art. 4.1.1 VCRO (7°), meer bepaald "met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw". De fysisch aansluitende aanhorigheid (in casu de achterbouw) dient dan ook te worden uitgesloten bij de beoordeling van het al dan niet verkrot karakter.

Het feit dat thans de keuken werd ondergebracht in de herbouwde achterbouw, levert geen relevant gegeven op ten aanzien van de voorheen bestaande toestand en de vraag of de woning al dan niet als verkrot valt te beschouwen.

Uit de voorgebrachte foto's blijkt duidelijk dat het hoofdvolume van het goed intact is gebleven en verzoeker zich heeft beperkt tot herbouw van de achterbouw en vernieuwen van het dak. De verzoekende partij kan dus niet worden gevolgd waar zij stelt dat de verwerende partij "louter het omgekeerde" poneert van het hetgeen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar weerhielden. De beoordeling van verwerende partij gaat wel degelijk terug op de concrete feitelijke gegevens zoals deze blijken uit het administratief dossier, met name uit de door de aanvrager voorgebrachte luchtfoto en het (foto)dossier bij het advies over de aanvraag van het stedenbouwkundig attest nr. 2.

4.



In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat wat de voorwaarden van artikel 4.4.10. VCRO betreft, de verwerende partij stelt dat de ingestorte achterbouw slechts een marginaal deel van de volledige woning uitmaakt en dat het hoofdvolume in een voldoende bouwfysische staat is.

De verwerende partij miskent hiermee het ongunstig stedenbouwkundig attest van 30 december 2003, verleend na ongunstig advies van de toenmalige gemachtigde ambtenaar. In dit ongunstig advies werd gesteld "dat het hier een verkrotte woning betreft welke niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit".

De door tussenkomende partijen voorgelegde foto van "Google Earth" van 8 juni 2004 weerlegt geenszins de vermeldingen in het ongunstig stedenbouwkundig attest van 30 december 2003. Bovendien is deze foto te onduidelijk en te wazig om hiermede andere beweringen te kunnen staven.

De tussenkomende partijen betwisten trouwens ook niet dat de woning is blijven leegstaan van 1996 tot 2008. Het gegeven dat tussenkomende partijen de woning thans bewonen doet hieraan geen enkele afbreuk, integendeel. De bewoning werd juist mogelijk gemaakt door de wederrechtelijke en zonder vergunning uitgevoerde verbouwingswerken.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij werpt op dat het middel onontvankelijk is aangezien de verzoekende partij nalaat om aan te geven op welke wijze de door haar in het eerste middel vermelde bepalingen zouden zijn geschonden.

De verzoekende partij stelt dat de beoordeling in de bestreden beslissing dat de regularisatieaanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO in strijd is met de feitelijke en juridische elementen van het dossier. Zij verwijst hiervoor naar het negatief stedenbouwkundig attest nr. 2 van 30 december 2003 waarin de woning toen reeds als ingestort en bijgevolg als verkrot werd omschreven en de leegstand van de woning van 1996 tot 2008. Verder stelt zij ook dat de ingestorte achterbouw geen ondergeschikte aanhorigheid is, waarbij zij citeert uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die stelt dat de achterbouw een wezenlijk onderdeel van de woning is en in oppervlakte een aanzienlijk percentage heeft ten opzichte van de totale grondoppervlakte van het gebouw. Volgens de verzoekende partij kan er bijgevolg niet worden uitgegaan van een vergunde, niet-verkrotte woning en kan het her- en verbouwen van de zonevreemde woning niet worden geregulariseerd. De miskenning van de feitelijke elementen van het dossier is een resultaat van een onzorgvuldig onderzoek van de dossiergegevens.

De verzoekende partij voert dus aan dat niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO om af te wijken van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Het verzoekschrift zet wel degelijk voldoende duidelijk uiteen op welke wijze de vermelde bepalingen zijn geschonden.

De exceptie kan niet aangenomen worden.

De verzoekende partij laat evenwel na uiteen te zetten op welke wijze artikel 4.4.9 VCRO is geschonden en is wat dat betreft onontvankelijk.

2.

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning ter regularisatie van het verbouwen van een zonevreemde woning beoordeeld.

Het is de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij om na te gaan of het gebouw voldoet aan alle voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies, overeenkomstig artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

Indien blijkt dat de voorwaarden van artikel 4.4.10 en volgende VCRO niet vervuld zijn, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan, gelet op het uitzonderingskarakter van de basisrechten en de verordenende kracht van de gewestplanbestemming, een vergunning voor een zonevreemde constructie weigeren. De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn uitzonderingsbepalingen en moeten strikt geïnterpreteerd worden. Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft terzake een gebonden bevoegdheid.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt het toepassingsgebied en de draagwijdte van deze basisrechten als volgt:

“ ...

*§ 1. 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.*

...”

3.

De verzoekende partij betwist de beoordeling in de bestreden beslissing dat de woning niet verkrot is.

In artikel 4.1.1., 15° VCRO wordt ‘verkrot’ gedefinieerd als: *“niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit”*.

Het begrip ‘verkrot’ wordt in de parlementaire voorbereiding als volgt toegelicht (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 91*):

*“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”.*”

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidscontrole kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en het al dan niet verkrot zijn van de woning, niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

De bestreden beslissing bevat volgende beoordeling van het verkrot karakter:

“ ...

*Voorliggende aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.10 van de codex, aangezien slechts een deel van de woning niet meer voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit. Enkel de achterbouw is reeds sinds 2003 ingestort. Het hoofdvolume van dit gebouw is steeds blijven bestaan, de muren zijn behouden. Stellen dat het hier om een verkrot gebouw gaat zou de realiteit geweld aandoen, aangezien het hoofdvolume tot op vandaag quasi ongewijzigd gebruikt wordt.*

*Daarenboven is de vervanging van het dak niet van die aard dat kan gesteld worden dat het hier niet meer gaat om een hoofdzakelijk vergund gebouw.*

...”

4.

De verzoekende partij stelt dat deze beoordeling het zorgvuldigheidsbeginsel schendt doordat de feitelijke elementen van het dossier miskend worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, 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.

5.

Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verzoekende partij stellen in hun advies dat de woning verkrot is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt ook dat het deel van de woning dat is ingestort, namelijk de achterbouw, een wezenlijk onderdeel van de woning uitmaakt:

“ ...

*Appellant haalt tevens aan dat de achterbouw welke is ingestort geen wezenlijke invloed heeft op de woning zelve en te beschouwen is als een ondergeschikte annex. Uit de voorgebrachte plannen blijkt evenwel de ganse keuken ondergebracht te zijn in de aanbouw, waardoor deze wel degelijk een wezenlijk onderdeel van de woning uitmaakt. In oppervlakte bedraagt deze achterbouw bovendien een aanzienlijk percentage ten opzichte van de totale grondoppervlakte van het gebouw.*

...”

De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet betwist dat minstens de achterbouw van de woning ingestort was. De tussenkomende partijen betwisten dit wel, maar tonen met het door hen aangebrachte fotomateriaal het tegendeel niet aan.

In tegenstelling tot het standpunt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inneemt, maakt de achterbouw volgens verwerende partij slechts een marginaal deel uit van de volledige woning.

Uit het administratief dossier blijkt dat de achterbouw bij de herbouw van de woning werd geïntegreerd in de woning als “keuken, wasplaats en berging” en de oppervlakte ervan een aanzienlijk deel uitmaakt van de totale oppervlakte van de woning.

De Raad kan het standpunt van verwerende partij dat de achterbouw slechts een marginaal deel uitmaakt van de volledige woning niet bijtreden. Ook het standpunt van de tussenkomende partij kan niet gevolgd worden, aangezien de achterbouw geen aanhorigheid is bij de woning, maar een onderdeel van de woning zelf. Uit het aanvraagdossier blijkt overigens niet dat het hoofdvolume ook zonder de achterbouw als een volwaardige woning functioneert. De tussenkomende partij kan dan ook niet gevolgd worden in haar bewering dat het hoofdvolume alle kwaliteiten en kenmerken vertoont van een volwaardige woning.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat reeds bij het verlenen van het ongunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 van 30 december 2003 werd geoordeeld dat de woning verkrot is. Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komen op basis van de gegevens van het aanvraagdossier tot de conclusie dat de woning verkrot is en dus niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat het dak voor het uitvoeren van de onvergunde verbouwwerken reeds grotendeels verdwenen was en dat de achterbouw in zijn totaliteit niet meer bestond, zodat op basis van deze feitelijke gegevens in redelijkheid kan worden vastgesteld dat het gebouw verkrot is en niet voldoet aan alle stabiliteitseisen.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Gelet op de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht kon de verwerende partij zich niet beperken tot louter tegengestelde beweringen, die immers niet kunnen worden beschouwd als een concreet onderbouwde weerlegging van de andersluidende bevindingen uit het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Op basis van de feitelijke gegevens waarop de verwerende partij zich beroept, kon zij niet in redelijkheid en zonder miskenning van het zorgvuldigheidsbeginsel oordelen dat de woning niet verkrot was.

Het middel is gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van ■■■ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 februari 2011, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een ééengezinswoning op een perceel gelegen te ■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager van de vergunning binnen een vervaltermijn van 4 maanden.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 12 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO,                      voorzitter van de zesde kamer,  
   met bijstand van  
Ben VERSCHUEREN,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de zesde kamer,

Ben VERSCHUEREN

Karin DE ROO