

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0633 van 5 november 2013  
in de zaak 1213/0119/A/2/0096

*In zake:* de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO

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:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede van 17 april 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer en mevrouw CLAEYS – DE BUCK, hierna de aanvragers, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van het uitbreiden van een woning door het aanbouwen van een garage.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Bassevelde (deelgemeente van Assenede), Assenedestraat 43 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 379b.

## **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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

## **III. FEITEN**

Op 21 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“regularisatie uitbreiding bestaande woning (aanbouwen garage)”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in een 50 m woongebied, gevolgd door een agrarisch gebied. De woning met garage bevinden zich volledig in agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 januari 2012 tot en met 8 februari 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 11 januari 2012 een gunstig advies uit op voorwaarde dat de normen van de wetgeving met betrekking tot zonevreemde woningen en gebouwen strikt worden gerespecteerd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 23 januari 2012 een gunstig advies uit.

Het bestuur van de Isabellapolder brengt op 23 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot het uitvoeren van de aangevraagde werken langsheen de onbevaarbare waterloop 414.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 april 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften

...

Aanvrager oefent geen agrarische of para-agrarische activiteit uit. de aanvraag is principieel in strijd met de gewestplanbestemming. Er dient dus nagegaan of de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen inzake zonevreemde gebouwen uit de VCRO.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het terrein is momenteel bebouwd met garageboxen/bergingen achteraan, een woning en een aangebouwde garage met lessenaarsdak.

Aanvrager wenst met dit dossier regularisatie te verkrijgen voor het uitbreiden van de woning met de aangebouwde garage aan de linkse zijde.

De bestaande woning dient vergund te zijn of dateren van vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 en het opstellen van de gewestplannen (1977 en 1978). Op het ingediende fotomateriaal en door eigen foto's, genomen ter plaatse door de stedenbouwdienst op 14 maart 2011, blijkt dat er op het terrein inderdaad een 'verouderde' woning staat die echter geen stabiliteitsproblemen vertoont.

Uit fotomateriaal van Google Maps en Gis-Vlaanderen, daterend van vóór 2011, blijkt echter dat er op het moment dat de foto's genomen zijn enkel de garageboxen waren, de garage met lessenaarsdak en een ruïne (een paar compleet afgebrokkelde muren, zonder dak en waarvan niet meer vast te stellen is of het hier ging om een woning, dan wel om een schuur).

Dit betekent dat de ruïne van een paar jaar terug, herbouwd is tot een 'bewust verouderde' woning, zonder aanvraag, laat staan vergunning. Er zou trouwens wettelijk ook geen vergunning kunnen worden verleend (art. 4.4.10 VCRO).

Hieruit blijkt dat de voorliggende regularisatie-aanvraag niet kan worden goedgekeurd en dat er bovendien een bouw misdrijf werd gepleegd, namelijk het herbouwen van een verkrot gebouw tot woning in agrarisch gebied.

Voorstel:

Stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd gezien de aanvraag om voormelde redenen in strijd is met de wettelijke bepalingen, namelijk de bepalingen inzake zonevreemde gebouwen uit de VCRO, met de goede ruimtelijke aanleg van de plaats en met zijn omgeving.

Bovendien stel ik voor om bouwovertreiding vast te stellen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede verleent op 17 april 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het terrein is momenteel bebouwd met grageboxen/bergingen achteraan, een woning en een aangebouwde garage met lessenaarsdak.

Aanvrager wenst met dit dossier regularisatie te verkrijgen voor het uitbreiden van de woning met de aangebouwde garage aan de linkse zijde.

De bestaande woning dient vergund te zijn of dateren van vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 en het opstellen van de gewestplannen (1977 en

1978). Op het ingediende fotomateriaal en door eigen foto's genomen ter plaatse, blijkt dat er op het terrein inderdaad een oudere woning staat die geen stabiliteitsproblemen vertoont.

Er heeft op deze locatie steeds een woning gestaan. Het bestaande hoofdgebouw bestaat uit 1 bouwlaag met hellend dak. De uitbreiding links wordt uitgevoerd met 1 bouwlaag, met afhellend dak. Het totaal volume na de werken komt op 523,88 m<sup>3</sup>, dus beneden de maximaal toegestane 1.000 m<sup>3</sup>.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 29 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De beroeper stelt dat de voorgehouden bestaande woning werd herbouwd zonder stedenbouwkundige vergunning en dat de oorspronkelijke woning zich in 2009 in een ruïneuze staat bevond.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 juli 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*In onderhavig dossier is er discussie omtrent het vergund zijn van de bestaande woning, zijnde een essentiële voorwaarde om in aanmerking te komen voor de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*De gemeente is van oordeel dat er sprake is van een bestaande en niet verkrotte woning. Omtrent het vergund karakter van de woning wordt opgemerkt op deze locatie steeds een woning heeft gestaan, en dat er sinds 1965 bewoning voorkwam, en werden enkele foto's neergelegd van de huidige toestand.*

*Deze foto's tonen alleen aan dat enkele muurdelen behouden zijn, maar geven geen uitsluitsel over het al dan niet verkrot karakter van de woning voorafgaand aan de uitgevoerde, ingrijpende werken.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn van oordeel dat er geen sprake is van vergunde woning, immers blijkt uit fotomateriaal, meer bepaald Google Maps, dat de woning in 2009 bestond uit een ruïne.*

*Het standpunt van de gemeente Assenede kan slechts gedeeltelijk worden bijgetreden. Het kan inderdaad niet miskend worden dat op basis van de ter plaatse vastgestelde toestand er op vandaag sprake is van een bestaande en niet verkrotte woning, doch dit betreft een toestand ontstaan na ingrijpende, werken waarvoor geen vergunning bekend is.*

*Een loutere verwijzing naar de historische aanwezigheid van een woning vormt geen sluitend bewijs omtrent het vergund karakter van de bestaande bebouwing.*

*Uit verder onderzoek blijkt dat de ter plaatse vastgestelde toestand wederrechtelijk is ontstaan, dit blijkt onder meer uit de orthofoto's van 2002, 2006 en 2009 waarbij geen volwaardige woning waarneembaar is op onderhavig perceel, enkel de restanten van voormalige bebouwing zijn waarneembaar. Het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden.*

*Gelet op het feit dat niet op overtuigende wijze aangetoond is dat er sprake is van een*

*hoofdzakelijk vergund gebouw, komt deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet in aanmerking voor een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften.*

*Enkel wanneer aan de hand van voldoende gedateerde stukken kan aangetoond worden dat de woning en bijgebouwen op deze plek voorafgaand aan de ingrijpende herbouwwerken nog als niet verkrot te beschouwen was, kan het gevraagde mogelijks voor vergunning in aanmerking komen.*

*...*

Na de hoorzitting van 24 juli 2012 beslist de verwerende partij op 23 augustus 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*De juridische aspecten*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor de regularisatie van het uitbreiden van een woning niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*in toepassing van artikel 4.1.1. van de codex wordt de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd als zonevreemde constructie. Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de codex bepaalt de basisrechten voor dergelijke zonevreemde constructies.*

*Art. 4.4.10. van de codex bepaalt betreffende het toepassingsgebied, de draagwijdte en de algemene bepalingen het volgende: ...*

*In onderhavig dossier bestaat er discussie omtrent het vergund zijn van de bestaande woning, zijnde een essentiële voorwaarde om in aanmerking te komen voor de basisrechten voor zonevreemde constructies.*

*De gemeente is van oordeel dat er sprake is van een bestaande en niet verkrotte woning. Omtrent het vergund karakter van de woning wordt opgemerkt op deze locatie steeds een woning heeft gestaan, en dat er sinds 1965 bewoning voorkwam, en werden enkele foto's neergelegd van de huidige toestand. Dit standpunt wordt bijgetreden.*

*Deze foto's tonen aan dat muurdelen behouden zijn. Hoewel zij geen uitsluitel geven over het al dan niet verkrot karakter van de woning voorafgaand aan de uitgevoerde werken kan op basis van die foto's bezwaarlijk met zekerheid gesteld worden dat de gebouwen verkrot waren, zodat het voordeel van de twijfel aan de aanvrager dient gegeven, en kunnen de gebouwen initieel als niet verkrot beschouwd worden.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn van oordeel dat er geen sprake is van vergunde woning, immers: blijkt uit fotomateriaal, meer bepaald Google Maps, dat de woning in 2009 bestond uit een ruïne. Dit standpunt wordt niet bijgetreden: deze foto's tonen enkel een bovenaanzicht en zijn onvoldoende gedetailleerd om conclusies in die zin te trekken.*

*Het gevraagde valt binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene*

*afwijkingsoepalingen, aangezien dient gesteld dat het aantal woongelegenheden niet wijzigt en het om een niet verkrot gebouw gaat*

*Daarenboven werd vanuit Natuur en bos een gunstig advies verleend.*

*De goede ruimtelijke ordening*

*De voorgestelde werken bestendigen een reeds lang bestaande toestand die mee de plaatselijke aanleg van deze plek heeft bepaald. Het in stand houden en saneren van deze toestand kan bezwaarlijk als een negatieve evolutie gezien worden, wel in tegendeel, zodat dient besloten dat de goede plaatselijke aanleg gebaat is met het gevraagde.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 13 september 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 24 oktober 2012, is dus tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De leidend ambtenaar van het departement beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 5° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zoals gewijzigd door artikel 4 van het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, over het vereiste belang en de vereiste procesbevoegdheid om een vordering bij de Raad in te stellen.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **Eerste en tweede middel**

###### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' vastgesteld bij KB van 14 september 1977, van artikel 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.20 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.

1.

De verzoekende partij betwist het standpunt uit de bestreden beslissing dat het aangevraagde binnen het toepassingsgebied van de decretaal voorziene afwijkingsoepalingen van de

basisrechten valt omdat *'het aantal woongelegenheden niet wijzigt en het om een niet verkrot gebouw gaat'*.

De verzoekende partij betwist dat er sprake is van een bestaande niet verkrotte woning en verwijst daarvoor naar het voorgelegde fotomateriaal, meer bepaald Google Maps, waaruit blijkt dat de woning in 2009 een ruïne was. Hieruit blijkt dat de woning werd herbouwd op dezelfde plaats, doch zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat *"muurdelen behouden zijn"*. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij erkent dat dit geen uitsluitsel geeft over het al dan niet verkrotte karakter van de woning voorafgaand aan de uitgevoerde werken, maar dat de verwerende partij van oordeel is dat *"het voordeel van de twijfel aan de aanvrager dient gegeven te worden"* en dat derhalve de gebouwen *"initieel als niet verkrot dienen beschouwd worden"*.

De verzoekende partij voert aan dat de huidige toestand niet relevant is omdat deze toestand ontstaan is na de werken waarvoor geen vergunning werd aangevraagd. Volgens de verzoekende partij wordt de ruïneuze staat van de constructie aangetoond op basis van het fotomateriaal van april 2009, waarbij de ingestorte constructie zichtbaar is vanop de openbare weg. Zij stelt dat de bewering van de verwerende partij *"dat er sinds 1965 bewoning voorkwam"* hieraan geen afbreuk doet en geen bewijs vormt omtrent het vergund karakter.

De verzoekende partij verwijst tevens naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat benadrukt dat uit de orthofoto's van 2002, 2006 en 2009 ook blijkt dat geen volwaardige woning waarneembaar is op het perceel. Enkel de restanten van voormalige bebouwing zijn waarneembaar.

De verzoekende partij stelt dat de toetsing aan de basisrechten voor zonevreemde constructies, vervat in artikel 4.4.10 e.v. VCRO, niet gebeurd is op grond van concrete en juiste feitelijke gegevens. Zij meent dat er geen enkele regelgeving toelaat te oordelen op basis van *"het voordeel van de twijfel"*, zeker niet wanneer de nodige foto's het tegendeel aantonen.

2.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO. Zij is van oordeel dat een loutere verwijzing in algemene bewoordingen naar het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet voldoende is om af te leiden wat de inhoud is van het verslag, laat staan of het duidelijk is of de verwerende partij zich hierbij heeft aangesloten en op welke gronden. Terzake roept zij een schending van de motiveringsplicht in.

3.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij wel degelijk onderzocht heeft of de woning al dan niet vergund, al dan niet verkrot was. De verwerende partij stelt dat zij uit de stukken van de gemeente heeft vastgesteld dat de woning sinds 1965 werd bewoond en het derhalve geen ruïne kon zijn.

De verwerende partij verwijst naar de foto's van het aanvraagdossier en stelt dat bezwaarlijk geconcludeerd kan worden dat het om een herbouwde woning gaat omdat de pleisterkalk van de muren is gevallen en de muren vochtig blijken te staan.

Verder stelt de verwerende partij stelt dat het fotomateriaal van Google Maps onduidelijk is en dat het om wazige luchtfoto's gaat. Zij vervolgt dat volgens het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de woning sinds 2009 herbouwd zou moeten zijn en de muren

zich nu reeds in slechte staat zouden moeten bevinden. De verwerende partij oordeelde dat dit niet mogelijk was en dat het een bestaande, niet-verkrotte woning betrof.

Met betrekking tot het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de verwerende partij van oordeel dat er geen enkele decretale verplichting bestaat om de feitelijke of juridische determinerende overwegingen van dit verslag in haar beslissing op te nemen en dat ook de Formele Motiveringswet van 1991 haar dit niet oplegt. Volgens de verwerende partij dient zij enkel uitdrukkelijk de motieven weer te geven op grond waarvan haar beslissing is genomen. Zij moet zich daarbij niet verantwoorden naar haar administratie toe, enkel naar de burger. De belanghebbende burger moet begrijpen waarom en in welke zin een beslissing werd genomen en in die zin moet de beslissing afdoende en deugdelijk gemotiveerd zijn.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing er geen rekening mee houdt dat op het moment van de aanvraag, de oorspronkelijke vergunde of vergund geachte woning niet meer bestond en vervangen was door een nieuwe woning waarvoor nooit een stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

De verzoekende partij stelt dat de aanvrager dient aan te tonen dat de woning waarvan hij de herbouw vraagt, op het ogenblik van zijn eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was.

De verzoekende partij stelt dat de foto's waarnaar de verwerende partij verwijst enkel aantonen dat enkele muurdelen behouden zijn, maar geen uitsluitel geven over het al dan niet verkrot karakter van de woning voorafgaand aan de werken. Volgens de verzoekende partij mag de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag, niet voortgaan op de op vandaag bestaande toestand, zeker niet wanneer de leidend ambtenaar in het beroepschrift en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag benadrukken dat het gaat om een toestand welke ontstaan is na ingrijpende werken waarvoor geen vergunning bekend is.

De verzoekende partij stelt dat wanneer de aanvrager niet bewijst dat aan de basisrechten voor zonevrije constructies is voldaan, de vergunningverlenende overheid geen vergunning kan verlenen voor zonevrije constructies.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Er wordt niet betwist dat het aangevraagde niet in functie staat van enige agrarische activiteit, zodat het duidelijk is dat het hier gaat om een zonevrije woning waarvan de uitbreiding met een garage wordt gevraagd.

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 zonevrije constructies, conform artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke stukken en overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de regularisatievergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.



Indien blijkt dat de voorwaarden van artikel 4.4.10 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 overheid heeft terzake een gebonden bevoegdheid.

2.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt het toepassingsgebied en de draagwijdte van deze basisrechten 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.”*

Als voorwerp van de regularisatieaanvraag wordt aangegeven: de uitbreiding met een garage bij een bestaande (zonevreemde) woning.

Het is dan ook aan de aanvrager, die aanspraak wil maken op een stedenbouwkundige vergunning, om aan te tonen dat de woning waarvan hij de uitbreiding met een garage vraagt 1) een bestaande woning betreft die 2), hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot is.

Uit het voorliggend dossier leidt de Raad af dat zowel de aanvrager als de vergunningverlenende overheden van het uitgangspunt vertrokken dat dit de eerste vergunningsaanvraag was. Met betrekking tot de woning is er in het administratief dossier geen vergunningshistoriek opgenomen.

3.

De Raad stelt vast dat in de motivatienota bij de aanvraag door de bouwheer werd voorgehouden dat het ging om een bestaande woning die er reeds stond van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan en dus moet geacht vergund te zijn. Er werd ook gesteld dat de woning niet verkrot is.

Daartegenover staat het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat de huidige toestand van de woning en garage inderdaad geen stabiliteitsproblemen vertoont, maar die duidelijk aangeeft, aan de hand van foto's dat er een aantal jaren geleden op het terrein slechts een ruïne stond die zonder vergunning werd herbouwd tot de huidige toestand. Deze ambtenaar geeft aan dat de oorspronkelijke toestand een verkrotte toestand was.

Dit standpunt wordt ondersteund door de verzoekende partij, die beroeper was bij de verwerende partij. Zij wijst op het gebrek aan vergunning voor de werken die werden uitgevoerd om de huidige toestand te bekomen en stelt tevens, verwijzende naar de foto's van Google Maps uit 2009 dat wat er vóór de uitgevoerde werken stond, slechts een ruïne was.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst eveneens op de ingrijpende werken die werden uitgevoerd, het gebrek aan vergunning en de orthofoto's van 2002, 2006 en 2009 waaruit blijkt dat er geen volwaardige woning meer aanwezig was.

4.

Waar het aan de bouwheer is het voorwerp van zijn aanvraag aan te duiden, behoort het tot het vergunningverlenend bestuursorgaan om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen.

Het vergunningverlenend bestuur dient daarbij rekening te houden met alle relevante gegevens van het dossier zoals de voorgeschiedenis, de eventuele tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren, de ingediende plannen en de verantwoordingsnota.

Terecht stelt de verwerende partij dat er discussie bestaat omtrent het vergund karakter van de bestaande woning.

De bestreden beslissing oordeelt als volgt:

“ ...

*De gemeente is van oordeel dat er sprake is van een bestaande en niet verkrotte woning. Omtrent het vergund karakter van de woning wordt opgemerkt op deze locatie steeds een woning heeft gestaan, en dat er sinds 1965 bewoning voorkwam, en werden enkele foto's neergelegd van de huidige toestand. Dit standpunt wordt bijgetreden.*

*Deze foto's tonen aan dat muurdelen behouden zijn. Hoewel zij geen uitsluitel geven over het al dan niet verkrot karakter van de woning voorafgaand aan de uitgevoerde werken kan op basis van die foto's bezwaarlijk met zekerheid gesteld worden dat de gebouwen verkrot waren, zodat het voordeel van de twijfel aan de aanvrager dient gegeven, en kunnen de gebouwen initieel als niet verkrot beschouwd worden.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn van oordeel dat er geen sprake is van vergunde woning, immers: blijkt uit fotomateriaal, meer bepaald Google Maps, dát de woning in 2009 bestond uit een ruïne. Dit standpunt wordt niet bijgetreden: deze foto's tonen enkel een bovenaanzicht en zijn onvoldoende gedetailleerd om conclusies in die zin te trekken.*

...”

5.

Los van de discussie over het al dan niet verkrot karakter van de woning voorafgaand aan de uitgevoerde werken aan de woning stelt de Raad vast dat de verwerende partij wel degelijk erkent dat de woning in de huidige toestand slechts het resultaat kan zijn van uitgevoerde werken. Zij spreekt immers over ‘*uitgevoerde werken*’ en ‘*behouden muurdelen*’. De verwerende partij betwist echter niet – ook niet in haar antwoordnota – dat voor deze uitgevoerde werken geen vergunning bestaat.

De in de bestreden beslissing gedane vaststelling dat er “*op deze locatie steeds een woning heeft gestaan*” en “*dat er sinds 1965 bewoning voorkwam*”, doet aan het gebrek aan vergunning geen afbreuk. De Raad merkt bovendien op dat de voorgehouden bewoning sinds 1965, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, niet blijkt uit het administratief dossier.

Gelet op de aangebrachte gegevens door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de verzoekende partij als beroeper bij de verwerende partij én de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, rustte er op de verwerende partij een strengere en des te zorgvuldiger motiveringsplicht met betrekking tot het vergunningsstatuut van de woning waarvoor de uitbreiding met garage werd gevraagd.

De Raad stelt vast dat inzake de vaststelling van een vergunningsstatuut er geen sprake kan zijn van twijfel: ofwel bestaat er een vergunning voor de uitgevoerde werken aan de woning, ofwel niet. Twijfel in het voordeel van de aanvrager is geen aanvaardbaar motief. Artikel 4.4.10 VCRO moet strikt geïnterpreteerd worden aangezien het om een uitzonderingsbepaling gaat.

Dat er wel degelijk ingrijpende werken werden uitgevoerd blijkt volgens de Raad voldoende uit het voorliggende fotomateriaal, zoals aanwezig in het administratief dossier. De verwerende partij stelt hierover in haar antwoordnota dat het fotomateriaal van Google Maps onduidelijk is en dat het om wazige luchtfoto's gaat. De luchtfoto's van de verzoekende partij zijn inderdaad niet allemaal zo duidelijk, maar de foto vanaf de straat genomen is wel duidelijk. Uit de vergelijking van de foto vanaf de straat genomen in 2009 en de foto van de huidige toestand blijkt dat er na 2009 een quasi nieuwe woning gebouwd werd, daar waar er vóór 2009 louter enkele bijgebouwen te zien zijn.

6.

In zoverre het voorwerp van de aanvraag louter beperkt was tot de uitbreiding van de woning met de garage diende de verwerende partij deze aanvraag te weigeren, nu uit de feitelijke gegevens van het dossier het voor de Raad duidelijk is dat de woning waarvoor de uitbreiding gevraagd wordt, ingrijpend verbouwd of herbouwd werd, er geen vergunning kan voorgelegd worden voor deze ingrijpende werken en nu niet tezelfdertijd de regularisatie gevraagd werd.

De discussie omtrent het al dan niet verkrot karakter van de woning zal pas aan bod dienen te komen bij het onderzoek naar de vergunningsmogelijkheden van de woning zelf.

Mede gelet op het andersluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning dient de Raad tot de vaststelling te komen dat de verwerende partij niet op zorgvuldige wijze en niet op een afdoende wijze tot een vergunningsbeslissing is gekomen. Op geen enkele wijze weerlegt de bestreden beslissing het standpunt dat de huidige toestand van de woning op wederrechtelijke wijze, dit is zonder stedenbouwkundige vergunning, tot stand is gekomen.

De verwerende partij heeft niet op een zorgvuldige manier op basis van de ingediende aanvraag en na het beroep van de verzoekende partij en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geoordeeld dat de huidige woning een niet verkrot en hoofdzakelijk vergund karakter heeft.

De middelen zijn gegrond.

## **VI. KOSTEN**

Op het verzoek van de verwerende partij om *“in bijkomende orde en in voorkomend geval”* de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, dient niet te worden ingegaan gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende parti.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2012, waarbij aan de heer en mevrouw CLAEYS – DE BUCK de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regularisatie van het uitbreiden van een woning door het aanbouwen van een garage op een perceel gelegen te Bassevelde (deelgemeente van Assenede), Assenedestraat 43 en met kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 379b.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer en mevrouw CLAEYS – DE BUCK en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 55, §2 Procedurebesluit.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS