

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0540 van 12 augustus 2014  
in de zaak 2010/0236/A/1/0219

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Nele ANSOMS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 februari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 december 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal van 17 september 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de verbouwing van een zonevreemde woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED]

### 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 procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 oktober 2010, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BULKMANS, die loco advocaat Nele ANSOMS verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

### III. FEITEN

Op 19 maart 2009 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een zonevreemde woning”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 31 juli 2002 wordt een proces-verbaal opgesteld voor de verbouwing van een woning zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan ‘Herentals - Mol’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 mei tot en met 11 juni 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, adviseert ongunstig op 5 juni 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal adviseert als volgt ongunstig op 25 juni 2009:

*“ ...*

*Volgende opmerkingen worden gemaakt door dienst RO:*

*1. De gemeente heeft in 1998 geantwoord aan betrokkene dat de vernieuwing van het dak een instandhoudingswerk is.*

*Hier bewandelt men de zeer dunne lijn tussen instandhoudingswerken en vergunningsplichtige werken. De gemeente heeft hier, misschien niet duidelijk genoeg, de wettelijke normen meegegeven. Het dossier was echter ook maar heel summier, enkel een brief.*

*2. Het woningonderzoek dat werd uitgevoerd in 1998 had een puntensaldo van maar liefst 120 punten. Wetende dat er reeds een onbewoonbaarheid wordt uitgesproken vanaf 18 punten. De woning had dus toen vele mankementen om aan dit saldo te*

*komen. In het verslag van dit onderzoek worden de mankementen opgesomd. Er is ook duidelijk een probleem met de stabiliteit van de woning.*

*3. De gezondheidsonderzoeken hebben niets te maken met de bouwvergunningen. Een woning kan perfect in orde zijn maar toch onvergund. Anderzijds kan een woning onbewoonbaar zijn en toch volledig legaal.*

*4. Er wordt aan de betrokkene gemeld dat de woning bewoonbaar werd bevonden door de huisvestingsdienst en dat hij een volledig regularisatiedossier dient in te dienen.*

*Hij doet dit niet. Hij zou dan ook vernomen hebben dat er problemen zijn. Hij kan daarom nu niet zeggen dat hij van niets wist.*

*5. De informele bespreking is nog eens 3 jaar later dan wanneer de gemeente de betrokkene heeft gezegd dat hij een regularisatiedossier moet indienen.*

*6. De verrassende standpunten gaan over verschillende problematieken die naast elkaar kunnen staan maar duidelijk niet goed begrepen worden door de aanvragers. Er zijn nochtans meerdere pogingen gedaan om deze standpunten duidelijk te maken aan de aanvragers.*

*7. Het is toch aan de burger om de wet na te leven in de eerste plaats.*

#### *Conclusie*

*Na het gesprek met RWO ivm dit dossier, lijkt het niet evident dat deze woning kan vergund worden. Dienst RO kan enkel adviseren om zijn dossier in te dienen en dan zullen we weten hoe verder zal omgegaan worden met dit dossier.*

*Het college besliste dat de aanvrager een regularisatiedossier diende in te dienen. Dit is bij deze gebeurd.*

*...*

*Gelet op de voorgaande problematiek en het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, geeft het schepencollege een ongunstig advies.*

*...”*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 2 september 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal weigert op 17 september 2009 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

*“ ...*

*De aanvraag voldoet niet aan de geldende wetgeving in verband met zonevreemde constructies. Het bestaande gebouw was verkrot voor de aanvang van de reeds uitgevoerde verbouwingswerken, bovendien kan de woning niet als hoofdzakelijk vergund worden beschouwd aangezien ze voor meer dan tien procent werd ver- of herbouwd. De aanvraag is daarom niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*...”*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 16 oktober 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 december 2009 beslist de verwerende partij op 10 december 2009 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

*De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan aangezien ze betrekking heeft op een particuliere woning.*

... ”

- Voorwaarde 1: niet verkrot

*Verkrot wordt in de codex omschreven als niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit (art. 4.1.1).*

*⇒ Uit het technisch verslag van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM (d.d. 1998) blijkt dat de woning als verkrot beschouwd dient te worden. Zo meldt het betreffend verslag o.a. dat de woning niet voldoet aan de vereisten van stabiliteit, bouwfysica en veiligheid. Het verslag maakt melding van ernstige tekortkomingen (graad III van verwaarlozing) met betrekking op constructieve elementen van de woning.*

*Bijkomend dient gemeld te worden dat de woning 120 haalt, en dat een woning reeds ongeschikt verklaard wordt vanaf 18 punten.*

*Op basis van voorgaande dient geconcludeerd te worden dat de woning vóór het uitvoeren van de werken verkrot was.*

- Voorwaarde 2: hoofdzakelijk vergund

*Constructies zijn hoofdzakelijk vergund indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft (art. 4.1.1).*

*⇒ Op basis van de foto's die bij het technisch verslag gevoegd zijn d.d. 1998, blijkt dat de woning op het moment van het onderzoek voor meer dan 10% van het bruto-bouwvolume werd ver- of herbouwd. De woning kan bijgevolg niet als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden.*

*De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van artikel 4.4.10 van de Vlaamse Codex.  
... ”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 15 januari 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 12 februari 2010.

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

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en heeft bijgevolg het rechtens vereist belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schendingen in van artikel 4.1.1, 7° en 4.4.10, §1 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij stelt dat het gebouw dateert van de jaren 1930 en dat het dan ook wordt geacht vergund te zijn. De uitgevoerde werken zijn, volgens de verzoekende partij, geen stabiliteitswerken, maar niet-vergunningsplichtige werken, namelijk elektriciteits- en bezettingswerken, het hervoegen van de buitengevel, vervanging van schrijnwerk, het op metsen van een schouw en vervanging van het dak, die alleen maar dienen om het gebouw bewoonbaar te maken.

De verzoekende partij begrijpt dan ook niet waarop de verwerende partij zich baseert om te stellen dat er een volumewijziging is van meer dan 10%.

Zij stelt verder dat de verwerende partij uitsluitend verwijst naar bij het verslag met betrekking tot de onbewoonbaarverklaring van 1998 gevoegde foto's, waaruit de verwerende partij, volgens haar, niet kan afleiden dat meer dan 10% van het oorspronkelijk bouwvolume gewijzigd werd.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij niet alleen een stedenbouwkundige vergunning weigert omwille van het niet hoofdzakelijk vergund zijn, maar tevens omdat de woning verkrot is, wat volstaat om een vergunning te weigeren.

Bovendien is de woning in 1998 grondig verbouwd zonder vergunning. Uit de foto's van de verzoekende partij blijkt zelfs dat de woning voor meer dan de helft afgebroken werd.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze vermeldt waar uit blijkt dat het oorspronkelijk bouwvolume met meer dan 10% werd gewijzigd. De verzoekende partij benadrukt nogmaals dat er geen verbouwingswerken zijn uitgevoerd die betrekking hebben op de stabiliteit van het gebouw.

*Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt dat de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing zijn op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte constructies. Beide voorwaarden moeten vervuld zijn om de basisrechten te kunnen toekennen. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat dit niet zo is en ze dus geen afwijking van het gewestplan kan toestaan.

De verzoekende partij uit in haar verzoekschrift wel kritiek op het al dan niet vervuld zijn van de voorwaarde 'hoofdzakelijk vergund zijn', maar niet op het al dan niet verkrot zijn van de woning.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat beide voorwaarden met elkaar verbonden zijn en dat zij wel degelijk ook kritiek uit op de beoordeling door de verwerende partij van het al dan niet verkrot zijn van de woning.

De Raad volgt deze argumentatie echter niet: beide voorwaarden zijn met elkaar verbonden, maar hebben elk hun eigen invulling.

De verzoekende partij slaagt er niet in aan te tonen dat haar woning voldoet aan alle in artikel 4.4.10, §1 VCRO vermelde voorwaarden. Het verzoekschrift bevat geen enkele (laat staan gegronde) kritiek op het door de verwerende partij vastgesteld verkrot karakter van de constructie en ook in de wederantwoordnota weerlegt de verzoekende partij dit weigeringsmotief niet.

De beoordeling van het verkrot karakter van de constructie is nochtans even beslissend voor het al dan niet verlenen van de vergunning als de beoordeling van het 'hoofdzakelijk vergund zijn' van de constructie.

Het eerste middel is dan ook ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schendingen in van artikel 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niets vermeldt met betrekking tot het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij hetzelfde standpunt inneemt als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en wijst er op dat het verslag een element is van het administratief dossier.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat het niet relevant is dat het verslag en de bestreden beslissing gelijkluidend zijn: volgens de verzoekende partij is de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd.

### *Beoordeling door de Raad*

