

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0978
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0470/A

Verzoekende partij	de heer Johan DE COOMAN vertegenwoordigd door advocaten Steve Ronse en Meindert GEES met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de heer Eric DELLAERT vertegenwoordigd door advocaten Eva DE WITTE en Karolien BEKÉ met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 24 augustus 2009 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een eengezinswoning met aangebouwde carport op een perceel gelegen te Sleidinge, deelgemeente van Evergem, Keizersdreef 48, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 463A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 2 augustus 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 oktober 2017.

Advocaat Meindert GEES voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Eva DE WITTE voert het woord voor de tussenkommende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 23 mei 2000 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem over een aanvraag van de tussenkommende partij tot het verbouwen van een woning, gelegen aan de Keizersdreef 48 te Evergem. Het ontvangstbewijs van deze aanvraag dateert van 24 december 1999.

Het college weigert een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Het college stelt onder meer vast dat aan het dossier geen verklaring van de beheerder van de lijst van de verkrotte gebouwen is toegevoegd waaruit blijkt dat de woning op het moment van de aanvraag niet verkrot is.

2.

De tussenkommende partij dient op 17 november 2000 een nieuwe aanvraag in, ditmaal strekkende tot het herbouwen en uitbreiden van de bestaande woning na afbraak van de bestaande woning.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem weigert deze vergunning op 13 maart 2001 omwille van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, dat onder meer als volgt luidt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Ondanks het feit dat de woning niet voorkomt op de lijst van de verkrotte gebouwen blijkt uit bijgevoegd fotomateriaal dat de woning in een te slechte bouwfysische staat verkeert om nog voor verbouwen of herbouwen in aanmerking te komen. Bijkomend plaatsbezoek leverde dat de zijgevel aan de 'slaapkamer' gescheurd en gebogen staat. Ook de zogenaamde bijgebouwen aan de linkerzijgevel zijn reeds grotendeels ingestort. Men dient er dus van uit te gaan dat de woning niet voldoet aan 1 van de vereisten (niet-verkrotte toestand) om in aanmerking te komen voor herbouwen. Uit het plaatsbezoek is eveneens gebleken dat de oorspronkelijke woning, naast een andere inplanting (staat nagenoeg tegen de voorliggende landweg in plaats van diep op het perceel), ook veel kleinere afmetingen bezit dan weergegeven op bijgevoegd plan 'bestaande toestand'. Zo is de effectieve kroonlijst veel lager dan de opgegeven 2,9m en bezit de voorgevel een kleinere breedte. Hieruit dient besloten te worden dat het volume 'bestaande toestand' in bijlage een ruime overschatting is van het werkelijke volume. Met andere woorden bezit het nieuwbouwvolume een uitbreiding die hoger is dan de toegestane 100% van het volume van de oorspronkelijke hoeve.

Uit dit alles dient besloten dat absoluut niet voldaan is aan de voorwaarden uit het vermelde decreet en het voorstel niet kan worden aanvaard.

...

3.

Op 8 april 2004 dient de tussenkomenende partij een nieuwe aanvraag in voor het herbouwen en uitbreiden van de betrokken woning na de afbraak ervan.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem weigert een stedenbouwkundige vergunning op 27 juli 2004, verwijzende naar het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 16 juli 2004, die onder meer stelde dat het aangevraagde strijdig is met de bestemming van het gebied en de bestaande woning overduidelijk verkrot is en niet bewoonbaar.

Na administratief beroep beslist de verwerende partij op 2 december 2004 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Over het al dan niet verkrot zijn van de bestaande woning stelt de verwerende partij:

“ ...

Dat de decreetgever heeft bepaald dat de verkrotting dient vastgesteld op het moment van de eerste vergunningsaanvraag ;

Dat een eerste aanvraag, betreffende het herbouwen van een woning, door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem in zitting van 23 mei 2000 werd geweigerd ;

Dat bovenvermelde weigering niet steunt op de vaststelling dat de woning zou verkrot zijn, hoewel deze regelgeving ook toen van kracht was;

Dat derhalve kan aangenomen worden dat de woning op het ogenblik van de eerste aanvraag nog voldeed aan alle vereisten van stabiliteit, zijnde het criterium van verkrotting;

...”

Met een ministerieel besluit van 14 november 2005 wordt deze beslissing vernietigd. De Vlaamse minister steunt zijn beslissing op de vaststelling dat de woning waarvan de herbouw en uitbreiding wordt gevraagd, als verkrot moet worden beschouwd want niet voldeed aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag. Deze beslissing wordt uitvoerig gemotiveerd, onder meer als volgt:

“ ...

Overwegende dat een woning, gebouw of constructie beschouwd wordt als verkrot als ze niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag in 2000 tot ver- of herbouwen;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar toen ook oordeelde dat de aanvraag niet meer als verbouwen, maar als herbouwen diende aanzien te worden; dat toen reeds minder dan 60% van de muren behouden werd; dat de bouwfysische toestand dermate slecht was, dat er niet meer kon verbouwd worden; dat de verkrottingsdefinitie van nu dient gehanteerd op de toenmalige toestand: dat uit het geleverde advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat niet aan de voorwaarden van de afwijkingsregeling van destijds voldaan was om een verbouwing (lees: herbouwing) van een residentiële woning toe te laten; dat de gemachtigde ambtenaar nog geen jaar nadien een uitvoerige beschrijving deed naar

aanleiding van een aanvraag tot herbouwen van de woning; dat in het op 9 maart 2001 ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar duidelijk vermeld staat dat 'ondanks het feit dat de woning niet voorkomt op de lijst van de verkrotte gebouwen' toch blijkt dat 'de woning in een te slechte bouwfysische staat verkeert om nog voor verbouwen of herbouwen in aanmerking te komen'; dat 'de zijgevel aan de 'slaapkamer' gescheurd en gebogen staat' en de 'bijgebouwen aan de linkerzijgevel reeds zijn ingestort'; dat de woning toen als verkrot beschouwd werd; dat de bestaande volume destijds ook kleiner was dan getekend was op de plannen van de bestaande toestand; dat absoluut niet voldaan was aan de gestelde voorwaarden;

Overwegende dat uit navraag bij de gemeentelijke bevolkingsdienst blijkt dat de woning sedert 2 februari 1987 niet meer bewoond is, met uitzondering van 1,5 jaar van 5 juni 1997 tot 12 november 1998; dat de woning nu bijna 20 jaar onafgebroken leeg stond en verder aftakelde; dat volgens de advocaat Steven Grauwet, wonende op de Ravenschoot 36, 9900 Eeklo dit voor een huurprijs van 3500 oude Belgische frank per ca twee maanden tijdelijk zou hebben gehuurd; dat er geen bewijzen zijn dat het over dit pand ging, noch dat het als woning werd betrokken; dat voor dergelijk lage huurprijs geen volwaardig bewoonbare woning kan worden aangeboden;

Overwegende dat uit de ingestorte dakconstructie, de afgebroken dakgoten, de ineengevallen muren blijkt dat de oude woning reeds tientallen jaren leegstaat; dat er geen ramen meer in het gebouw aanwezig zijn; dat uit de bezwaarschriften van omwonenden blijkt dat de woning sedert de jaren '90 sterk vervallen is, extreem onstabiel is en reeds meer dan 10 jaar een krot is;

Overwegende dat terecht in het bezwaar aangehaald werd dat vermits de leegstaande woning overduidelijk en niet door vandalenstreken zoals de advocaat in zijn beroepsschrift aanhaalt, verkrot dient te worden beschouwd; dat de aanvraag dus in strijd is met de voorwaarden van de uitzonderingsregeling zoals het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar terecht stellen;

...

4.

Op 30 juni 2009 (datum van het ontvangsbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem opnieuw een aanvraag voor het betrokken perceel, met name voor "het oprichten van een gezinswoning met aangebouwde carport".

Inmiddels werd op het betrokken perceel een nieuwe woning opgericht.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 juli 2009 tot en met 5 augustus 2009, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, adviseert op 7 juli 2009 als volgt:

...

Dit is geen bestaande woning meer die behoort tot een normaal in stand te houden gebouwenpatrimonium. Bovendien is de ontsluiting ontoereikend.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem verleent op 24 augustus 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt daarbij:

“ ...

Voor de beoordeling van voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient het College van Burgemeester en Schepenen na te gaan als de bestaande woning op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit. Zoals eerder gesteld dient de bouwfysische toestand van de woning te worden nagegaan op 24 december 1999. Uit het dossier dat toen ingediend werd kan de bouwfysische toestand van de bestaande woning niet worden afgeleid. Er werd in dit dossier enkel vastgesteld dat de bestaande woning niet opgenomen is in de inventaris van de verkrotte woningen. Daarnaast werden naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat toen gehouden werd geen bezwaren ingediend. De aanpalende eigenaars die nu in hun bezwaarschriften het argument van verkrotting aanhalen hadden toen geen bezwaren tegen de geplande werken en hebben ook niet de aandacht van de vergunningverlenende overheid gevestigd op de mogelijke verkrotting van de bestaande woning.

Daarnaast wordt vastgesteld dat deze bestaande woning bewoond werd tot 12 november 1998. Naar aanleiding van deze laatste bewoning voerde de politie van Evergem een woonstvaststelling uit op 5 juni 1997. In deze woonstvaststelling wordt bevestigd dat het bedoelde adres juist is, het aantal personen dat deze woning betreft juist is en dat betrokken persoon er apart leeft. Daarnaast bevestigt de politie van Evergem dat permanente bebouwing omwille van veiligheid, gezondheid, urbanisme of ruimtelijke ordening toegelaten is.

Uit wat voorafgaat kan derhalve aangenomen worden dat de woning op het ogenblik van de eerste aanvraag nog voldeed aan alle vereisten van stabiliteit en niet verkrot was.

...”

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 10 september 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 november 2009 om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 oktober 2009 beslist de verwerende partij op 12 november 2009 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het lijkt geen twijfel dat deze woning op vandaag als verkrot te beschouwen is.

De hamvraag in deze is evenwel in hoeverre er sprake is van een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructie op het moment van de eerste vergunningsaanvraag, zijnde 24 december 1999.

Omtrent de bouwfysische toestand van het gebouw op het moment van de eerste vergunningsaanvraag hebben zowel de gemachtigde ambtenaar, de gemeente als de minister bij de behandeling voor voorgaande dossiers in beslissingen of adviezen vermeld dat de betrokken woning verkrot was op het moment van de eerste vergunningsaanvraag.

In het huidige beroep werd door de gemeente Evergem een foto aan het dossier toegevoegd waaruit zou moeten blijken dat op 17 december 1991 het betrokken gebouw alle uiterlijke kenmerken vertoont van een degelijke stabiliteit. Deze foto werd genomen naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvraag van de heer Thierry Droesbeke, eigenaar van lot 26 van de voorliggende verkaveling.

Naar aanleiding van de opmaak van het verslag van 15 oktober 2004 werden bij het plaatsbezoek foto's genomen waaruit de verkrotting van het gebouw kan afgeleid worden.

Het standpunt van de aanvragers wordt bijgetreden dat sinds 1999 het criterium verkrotting net als de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen in het algemeen, een grondige evolutie doorgemaakt heeft.

Waar in het decreet van 18 mei 1999 gesteld werd dat gebouwen bestemd voor woningbouw beschouwd werden als verkrot indien ze voorkomen op de lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die deel uitmaakt van de inventaris verbonden aan de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, zoals ingevoerd bij decreet van 22 december 1995. Sinds de decreetswijziging van 13 juli 2001 was een gebouw als verkrot als het niet voldeed aan de elementaire vereisten van de stabiliteit (moment van eerste aanvraag), wat sindsdien niet ingrijpend meer gewijzigd is.

Daarenboven is het belangrijk te weten dat pas sinds de laatste decreetswijziging afgestapt werd van het dubbel criterium voor het bepalen van het maximaal toegelaten volume bij uitbreiding.

Voor deze wijziging kon het volume maximaal verdubbeld worden, met een plafond van 1000 m³, waar sinds de wijziging enkel het plafond van 1000 m³ behouden werd. Voor deze decreetswijziging diende bijgevolg geëvalueerd te worden in hoeverre het volume waarop men aanspraak maakte om te verdubbelen al dan niet verkrot was, waar na deze wijziging het volstaat om na te gaan in hoeverre de kuip van de woning op het moment van de eerste aanvraag al dan niet verkrot was.

De toestand van de toen al sterk verweerde bijgebouwen moet nu dus buiten beschouwing gelaten worden, aangezien deze niet meer dienend zijn voor het bepalen van het maximaal toegelaten volume.

Op de beschikbare foto's van de eerste vergunningsaanvraag is een gebouw te zien dat een sterk verweerde indruk laat, maar wanneer abstractie gemaakt wordt van de annexen, aanbouwen en bijgebouwen kan niet ontkend worden dat de zichtbare delen van de muren van het hoofdvolume zich schijnbaar in een goede toestand bevinden. Het dak, een belangrijke indicator voor de bouwfysische toestand van een gebouw, ziet er quasi intact uit en vertoont geen grote wijzigingen t.o.v. de oudere beschikbare foto's.

Op basis van deze evaluatie, samen met de door de aanvrager aangereikte elementen - het gegeven dat het gebouw bewoond was tot een jaar voor de eerste aanvraag, de getuigenverklaringen, en de verklaring van de architect - dient besloten dat het hoofdvolume van de woning op het moment van de eerste aanvraag voldeed aan de elementaire vereisten van de stabiliteit. Het gegeven dat eerder werd beslist dat de woning op het moment van de eerste aanvraag verkrot was en dat deze beslissing niet bestreden werd, brengt hier geen verandering in, aangezien deze beslissingen genomen werden onder een regelgeving die op tal van punten essentieel verschilde van deze die op vandaag

geldt. Dat de gemachtigde ambtenaar bij de tweede aanvraag vaststelde dat de zijgevel aan de 'slaapkamer' gescheurd en gebogen staat hoeft niet te betekenen dat het gebouw verkrot was, maar dient in de context gezien te worden van de toen geldende regelgeving, ook wat volumeregels betreft, en de toestand van de bijgebouwen, die zoals de gemachtigde ambtenaar beschreef, toen grotendeels ingestort waren.

Voor wat betreft de verdere evaluatie van deze aanvraag kan het standpunt van de gemeente bijgetreden worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de hierboven aangehaalde en van kracht zijnde regelgeving: de bestaande woning is ongelukkig ingeplant (1 meter van de rechterperceelsgrens en 2 meter van de voorste perceelsgrens), wat wordt rechtgezet met de voorgestelde inplanting, waarbij de geplande woning op 4 meter van de linkerperceelsgrens en op 5 meter van de voorste perceelsgrens, die stedenbouwkundig verantwoord is. Deze nieuwe inplanting leidt inderdaad tot een betere integratie van deze nieuwe woning in de omgeving en deze voorgestelde inplanting komt de privacy van de omliggende percelen ten goede. Qua volume blijft het gevraagde ruim onder de toegelaten 1000 m³ grens.

Er dient geconcludeerd te worden dat er zich geen legaliteitsproblemen stellen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

...

5.1.

Met een arrest van de Raad van 6 augustus 2012 (nr. A/2012/0315) wordt de beslissing van de verwerende partij van 12 november 2009 vernietigd.

Het arrest maakt het voorwerp uit van een cassatieberoep bij de Raad van State, die met een arrest van 25 januari 2013 (nr. 222.258) het arrest van 6 augustus 2012 (nr. A/2012/0315) vernietigt en de zaak verwijst naar een anders samengestelde kamer van de Raad.

5.2.

Over het vernietigingsberoep van onder meer de verzoekende partij wordt vervolgens opnieuw geoordeeld met een arrest van 27 augustus 2013 (nr. A/2013/0514). In dit arrest wordt de beslissing van de verwerende partij van 12 november 2009 opnieuw vernietigd.

Vastgesteld wordt dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 5 november 2009 weliswaar bij haar beoordeling heeft betrokken, maar nagelaten heeft om de beroepers te horen over dit verslag. In zoverre de beroepers niet werden gehoord over het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin wordt geoordeeld dat de bestaande woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag kan beschouwd worden als niet verkrot, de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de tegenspraak van de beroepers aangaande deze feitelijke beoordeling, waardoor tevens het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden.

Bovendien wordt in het arrest vastgesteld dat het niet wordt betwist dat de aanvrager een eerste vergunningsaanvraag heeft ingediend voor de betrokken woning op 24 december 1999 en dat de verwerende partij dient te beoordelen of de betrokken woning op 24 december 1999 als niet verkrot kan beschouwd worden, waarbij ze rekening dient te houden met artikel 4.1.1, 15° VCRO dat bepaalt dat onder "verkrot" wordt verstaan "*niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit*".

Er werd tevens overwogen dat de verwerende partij bij deze beoordeling zorgvuldig dient te handelen, hetgeen impliceert dat de verwerende partij haar beslissing slechts kan nemen na een behoorlijk onderzoek van de zaak en bij haar beslissing dient rekening te houden met alle relevante

gegevens en met de opmerkingen en stukken die worden aangebracht door de aanvrager en de beroepers.

6.

Na het arrest van 27 augustus 2013 (nr. A/2013/0514) wordt de administratieve beroepsprocedure hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 22 oktober 2013. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om het administratief beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zowel de aanvrager als de beroepers hebben schriftelijk gerepliceerd op dit verslag.

Vervolgens beslist de verwerende partij op 21 november 2013, na de hoorzitting van 5 november 2013, om het administratief beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de bijzondere voorwaarde dat de hemelwaterput, de infiltratie- of buffervoorziening en/of de lozingsbegrenzer dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is genomen.

De motivering van de beslissing van 21 november 2013 is nagenoeg identiek aan de motivering van de beslissing van 12 november 2009 die werd vernietigd. De verwerende partij voegt nog toe:

“ ...

In het arrest van 6 augustus 2012 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt gesteld dat de op 24 december 1999 ingediende aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van deze woning, en de daaropvolgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem op 23 mei 2000, irrelevant is omdat deze aanvraag strekt tot het verbouwen van de woning en alleen geweigerd wordt omdat het herbouwen van de zonevreemde woning beoogt werd, waarna de tussenkomende partij dan op 17 november 2000 onderhavige aanvraag indient voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen en uitbreiden van een bestaande woning na afbraak ervan.

Verder stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat hetgeen in de weigeringsbeslissing van 13 maart 2001 te lezen staat volstaat om te besluiten dat de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen (17 november 2000) niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.10, §1, eerste lid, en meer bepaald dat de woning verkrot is, en dat er geen rekening (meer) kan gehouden worden met eerdere of latere foto's of andere gegevens dan op het ogenblik van de op 17 november 2000 ingediende eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen van de woning.

Deze beslissing werd vernietigd door de Raad van State en werd niet hernomen in de nieuwe beslissing.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er zich geen legaliteitsproblemen (meer) stellen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

...”

7.

De verzoekende partij stelt tegen de beslissing van 21 november 2013 bij de Raad een vordering tot vernietiging in.

Met een arrest van 6 oktober 2015 (nr. RvVb/A/1516/0090) vernietigt de Raad de beslissing van 21 november 2013. Er wordt vastgesteld dat de partijen nu werden gehoord over het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doch dat uit de motieven van de betrokken beslissing op geen enkele wijze blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de

tegenspraak van de verzoekende partij of aan de overwegingen van het voorafgaande arrest van de Raad waarin er uitdrukkelijk op gewezen werd dat zij bij haar beoordeling rekening diende te houden met alle relevante gegevens en met de opmerkingen en stukken die worden aangebracht door de aanvrager en de beroepers.

Er wordt tevens vastgesteld dat de verwerende partij, met betrekking tot het al dan niet verkrot karakter van de oorspronkelijke woning, zich integendeel heeft beperkt tot een loutere overname van de motieven van de eerdere – vernietigde – beslissing terwijl die genomen werd zonder enige tegenspraak. In het arrest wordt verder opgemerkt dat de verzoekende partij een replieknota en een bundel stukken heeft neergelegd en dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van het al dan niet verkrot karakter niet eenzijdig kan steunen op de argumenten die een gunstige beoordeling toelaten en de andere tijdens de vergunningsprocedure bijgebracht argumenten en stukken buiten beschouwing kan laten. Het zorgvuldigheidbeginsel, zo stelt het arrest, impliceert dat met alle relevante stukken waarover de overheid kennis had, rekening wordt gehouden.

Het arrest stelt dat de verzoekende partij niet onterecht verwijst naar de historiek en in het bijzonder naar de beslissing van de Vlaamse minister die eerder oordeelde over het al dan niet verkrotte karakter van de bestaande woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. Het arrest wijst er op dat de verwerende partij die tot een andersluidende conclusie komt in de gestelde omstandigheden een niet-evidente beslissing neemt zodat er grotere eisen kunnen worden gesteld aan de vereisten van formele motivering en zorgvuldigheid.

Verder stelt het arrest dat, nog los van de vraag of de verwerende partij in de op dat ogenblik bestreden beslissing terecht geen acht slaat op de verkrotte toestand van de bijgebouwen, moet worden vastgesteld dat dit op zich geen andersluidende beoordeling verantwoordt nu het oordeel in de beslissing van de Vlaamse minister niet enkel steunt op de verkrotte toestand van de bijgebouwen maar op tal van elementen waaraan de verwerende partij was voorbijgegaan. Volgens het arrest was het dan ook niet duidelijk wat de verwerende partij begreep onder “bijgebouw” nu uit de foto’s waarover de Raad beschikte niet blijkt dat het gebouw dat als woning dienst deed te onderscheiden valt in een woongedeelte en bijgebouwen zonder woonfunctie. In het arrest wordt tevens geoordeeld dat de overweging dat er ‘schijnbaar’ een goede toestand is, niet voldoende is om vast te stellen dat aan de voorwaarden van artikel 4.4.10, § 1 VCRO is voldaan nu het in eerste instantie aan de aanvrager toekomt om de nodige gegevens bij te brengen dat voldaan is aan de gestelde voorwaarden en nu het feit dat dit bewijs niet kan geleverd worden, niet kan doen voorbijgaan aan de voorwaarden.

De Raad legde aan de verwerende partij op om in het bijzonder de replieknota van de verzoekende partij met de bijgevoegde bundel en de beslissing van 14 november 2005 van de Vlaamse minister met de hierin aangehaalde elementen bij haar nieuwe beoordeling te betrekken.

8.

Na dit arrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn nieuw verslag van 7 januari 2016 adviseert om het beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zowel de aanvrager als de beroepers hebben schriftelijk gerepliceerd op dit verslag.

Vervolgens beslist de verwerende partij op 28 januari 2016, na de hoorzitting van 19 januari 2016, om het administratief beroep te verwerpen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom situeert zich langs de westelijke rand van de dorpskern aansluitend tegen de residentiële woonwijk Keizersgoed en op de grens met het achterliggende open en uitgesproken landelijk gebied.

Het eigendom is gelegen op het einde van de doodlopende Keizersdreef, zijnde een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De bouwplaats omvat een rechthoekig perceel met een oppervlakte van 1800 m², is 75 m breed en 23 m diep. Het perceel paalt langs de zuidzijde aan de verkaveling Keizersgoed, een residentiële woonwijk met vrijstaande bebouwing ontwikkeld begin de jaren '90. Het westelijk aanpalende perceel is eveneens bebouwd met een vrijstaande residentiële woning. De overige percelen rond het eigendom bestaan uit akkers en weilanden.

Tussen de bouwplaats en de voorliggende verkaveling is een 3 m brede buurtweg gelegen op het eigendom van de aanvrager. Bovenvermelde buurtweg staat in de atlas der buurtwegen bekend als buurtweg nr. 34, de Hoeksken Kerkwegel, is voorzien van een grindverharding en is dienstig als recreatief fietspad en ontsluitingsweg voor de omliggende akkers.

Uit het plaatsbezoek bleek dat op onderhavig perceel de restanten van een vervallen woning voorkwamen en dat de rest van onderhavig perceel braak lag.

Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het oprichten van een ééngezinswoning met aangebouwde carport na afbraak van de aanwezige bebouwing.

Volgens de voorgebrachte plannen wordt de bestaande bebouwing op onderhavig perceel gesloopt en vervangen door een nieuwbouwproject ingeplant op 5 m achter de voorste en 4 m van de linkse perceelsgrens. De nieuwe woning bestaat één volwaardige bouwlaag en een tweede bouwlaag onder een hellend dak en deels opgetrokken tot 2 volwaardige bouwlagen. De woning meet overmeten 14,6 m breed op 10,10 m diep en de gevelvlakken van het gebouw worden afgewerkt met een lichtgrijze gevelsteen, accenten met een donkergrijze gevelsteen en antracietkleurige dakpannen.

Rechts tegen de woning wordt bijkomend een houten carport voorzien, 3,6 m breed op 7,35 m diep en bestaande uit een éénlaagse constructie onder platte bedaking.

De aangevraagde werken zijn ondertussen uitgevoerd. De beoogde woning werd opgericht.

...

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied, noch in overstromingsgevoelig of van nature overstroombaar gebied.

De oppervlakte van de op te richten bebouwing is beperkt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem en om hieraan tegemoet te komen worden voldoende compenserende maatregelen voorzien. De voorgestelde werken zijn dus niet van die aard dat ze het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies in het gedrang brengen. De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

Door de plaatsing van een regenwaterput van 10000 l en een pompinstallatie voor het hergebruik van het opgevangen regenwater voldoet onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke

verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

2.2 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 het slopen, herbouwen en 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. Bijgevolg dient in toepassing van artikel 4.1.1. van de codex de bebouwing op onderhavig perceel beschouwd te worden als zonevreemde constructie.

Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2 van de codex bepaalt de basisrechten voor zonevreemde constructies.

In Titel 4, hoofdstuk IV, afdeling 2, onderafdeling 2 Bestaande zonevreemde constructies zijn onder meer volgende afwijkingsmogelijkheden opgenomen :

Artikel 4.4.14. :

...

Artikel 4.4.15:

...

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

...

Uit de verschillende attesten van bewoning en de ouderdom van het gebouw kan ontegensprekelijk besloten worden dat de bebouwing op het eigendom bestond of bestaat uit een hoofdzakelijk vergund of vergund geachte woning.

Het leidt geen twijfel dat de woning op het moment van de aanvang van de werken als verkrot te beschouwen was in de spraakgebruikelijke zin van het begrip 'verkrot'.

De hamvraag in deze blijft in hoeverre er sprake was van een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructie op het moment van de eerste vergunningsaanvraag. Deze eerste vergunningsaanvraag werd ingediend op 24 december 1999. Dit is aldus het tijdstip van beoordeling.

Artikel 4.1.1, 15° VCRO definieert de term "verkrot" als "niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit".

Het begrip "verkrot" wordt als volgt toegelicht (Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 91):

...

De woning werd nooit opgenomen op de lijst van de ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen. Waar appellant in de replieknota stelt dat er in de gemeente Evergem geen 'lijst van verkrotte woningen' bestond, verliest zij uit het oog dat een dergelijke lijst wel was opgemaakt door het Vlaamse Gewest. De gemachtigde ambtenaar verwijst in zijn advies van 9 maart 2001 (omtrent de tweede vergunningsaanvraag) ook expliciet naar deze lijst en stelt vast dat de betrokken woning hierin niet is opgenomen.

Zelfs al waren er toentertijd tekenen van verwaarlozing waarneembaar, dan nog vormt dit – in het licht van het huidige verkrottingscriterium – nog altijd geen grondslag om tot de instabiliteit van het gebouw te besluiten.

Omtrent de bouwfysische toestand van het gebouw op het moment van de eerste vergunningsaanvraag hebben zowel de gemachtigde ambtenaar, de gemeente als de minister bij de behandeling voor voorgaande dossiers in beslissingen of adviezen vermeld dat de betrokken woning verkrot was op het moment van de eerste vergunningsaanvraag.

In het huidige beroep werd door de gemeente Evergem een foto aan het dossier toegevoegd waaruit zou moeten blijken dat op 17 december 1991 het betrokken gebouw alle uiterlijke kenmerken vertoont van een degelijke stabiliteit. Deze foto werd genomen naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvraag van de heer Thierry Droesbeke, eigenaar van lot 26 van de voorliggende verkaveling.

Naar aanleiding van de opmaak van het verslag van 15 oktober 2004 werden bij het plaatsbezoek foto's genomen waaruit de verkrotting van het gebouw kan afgeleid worden.

Het standpunt van de aanvragers wordt bijgetreden dat sinds 1999 het criterium verkrotting net als de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen in het algemeen, een grondige evolutie doorgemaakt heeft.

Waar in het decreet van 18 mei 1999 gesteld werd dat gebouwen bestemd voor woningbouw beschouwd werden als verkrot indien ze voorkomen op de lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die deel uitmaakt van de inventaris verbonden aan de heffing ter bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, zoals ingevoerd bij decreet van 22 december 1995. Sinds de decreetswijziging van 13 juli 2001 was een gebouw als verkrot als het niet voldeed aan de elementaire vereisten van de stabiliteit (moment van eerste aanvraag), wat sindsdien niet ingrijpend meer gewijzigd is.

Daarenboven is het belangrijk te weten dat afgestapt werd van het dubbel criterium voor het bepalen van het maximaal toegelaten volume bij uitbreiding.

Vroeger kon het volume maximaal verdubbeld worden, met een plafond van 1000 m³, waar nu enkel het plafond van 1000 m³ behouden werd.

Vroeger diende bijgevolg geëvalueerd te worden in hoeverre het volume waarop men aanspraak maakte om te verdubbelen al dan niet verkrot was.

Uit de diverse foto's uit het dossier blijkt dat de oorspronkelijk gebouw bestond uit een hoofdvolume, de eigenlijke woning, in witte geschilderde bakstenen, voorzien van een dak met dakpannen. Aan die woning bevond zich nog een stalling/bijgebouw (met een lager dak in pannen). Verder werden in de loop der jaren rond de woning (voornamelijk aan de achterzijde en de zijkant) allerhande bijgebouwen/annexen opgericht in hout met metalen platen als dak. Dat deze 'aanslagels' aan de woning mogelijks niet meer stabiel waren op het ogenblik van de eerste aanvraag, doet geen afbreuk aan het feit dat de woning op zich wel degelijk voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit, temeer gelet op de invulling die aan het verkrottingscriterium dient gegeven te worden.

Nu volstaat het om na te gaan in hoeverre de woning zelf op het moment van de eerste aanvraag al dan niet verkrot was.

De toestand van de toen al sterk verweerde aanbouwen moet nu dus buiten beschouwing gelaten worden, aangezien deze niet meer dienend zijn voor het bepalen van het maximaal toegelaten volume.

Belangrijkste aanknopingspunt voor de beoordeling van de staat van de woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag zijn uiteraard de foto's gevoegd bij deze aanvraag.

Op de beschikbare foto's van de vergunningsaanvraag van 24 december 1999 is een gebouw te zien dat een sterk verweerde indruk laat, maar zeker wanneer abstractie gemaakt wordt van de annexen, aanbouwen en bijgebouwen kan niet ontkend worden dat de zichtbare delen van de muren van het hoofdvolume, van de kuip, zich qua stabiliteit in een goede toestand bevinden. Het dak, een belangrijke indicator voor de bouwfysische toestand van een gebouw, ziet er quasi intact uit, met een vrij rechte noklijn en vertoont geen grote wijzigingen t.o.v. de oudere beschikbare foto's.

Op zich dient zelfs vastgesteld dat de foto's 3 en 4 gevoegd bij de bouw aanvraag een zicht geven op de annexen (houten bijgebouwen aan woning met metalen platen als afdak). Op deze foto's geven deze annexen weliswaar een verwaarloosde indruk, maar deze annexen zijn geenszins ingestort, noch vertonen deze tekenen van instabiliteit.

Op basis van deze evaluatie, samen met de door de aanvrager aangereikte elementen - het gegeven dat het gebouw bewoond was tot een jaar voor de eerste aanvraag, de getuigenverklaringen, en de verklaring van de architect- dient besloten dat het hoofdvolume van de woning op het moment van de aanvraag van 24 december 1999 voldeed aan de elementaire vereisten van de stabiliteit.

Het gegeven dat eerder werd beslist dat de woning op het moment van de eerste aanvraag verkrot was en dat deze beslissing niet bestreden werd, brengt hier geen verandering in, aangezien deze beslissingen genomen werden onder een regelgeving die op tal van punten essentieel verschilde van deze die op vandaag geldt. Dat de gemachtigde ambtenaar bij de latere aanvraag vaststelde dat de zijgevel aan de 'slaapkamer' gescheurd en gebogen staat hoeft niet te betekenen dat het gebouw verkrot was, maar dient in de context gezien te worden van de toen geldende regelgeving, ook wat volumeregels betreft, en de toestand van de bijgebouwen, die zoals de gemachtigde ambtenaar beschreef toen grotendeels ingestort waren.

Ook de beslissing van de Vlaamse minister dd. 14 november 2005 kan op dit punt niet overtuigen, nu er in deze beslissing verkeerdelijk werd van uitgegaan dat de woning (met uitzondering van 1,5 jaar in het jaar 1997 - 1998) reeds meer dan 20 jaar onafgebroken leeg had gestaan. Zoals ook blijkt uit de historiek van woonst, alsook uit de getuigenverklaringen aangegeven door appellant (van de dochters van de vroegere huurder) was de woning ook daarvoor (en tot 1996) bewoond.

Voor wat betreft de verdere evaluatie van deze aanvraag kan het standpunt van de gemeente bijgetreden worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de hierboven aangehaalde en van kracht zijnde regelgeving : de bestaande woning is ongelukkig ingeplant (1 meter van de rechterperceelsgrens en 2 meter van de voorste perceelsgrens), wat wordt rechtgezet met de voorgestelde inplanting, waarbij de geplante woning op 4 meter van de linkerperceelsgrens en op 5 meter van de voorste perceelsgrens, die stedenbouwkundig verantwoord is. Deze nieuwe inplanting leidt inderdaad tot een betere integratie van deze nieuwe woning in de omgeving en deze voorgestelde inplanting komt

de privacy van de omliggende percelen ten goede. Qua volume blijft het gevraagde ruim onder de toegelaten 1000 m³ grens.

In het arrest van 6 augustus 2012 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt gesteld dat de op 24 december 1999 ingediende aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van deze woning, en de daaropvolgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem op 23 mei 2000, irrelevant is omdat deze aanvraag strekt tot het verbouwen van de woning en alleen geweigerd wordt omdat het herbouwen van de zonevreemde woning beoogt werd, waarna de tussenkomen partij dan op 17 november 2000 onderhavige aanvraag indient voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen en uitbreiden van een bestaande woning na afbraak ervan.

Verder stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat hetgeen in de weigeringsbeslissing van 13 maart 2001 te lezen staat volstaat om te besluiten dat de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen (17 november 2000) niet voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.10, § 1, eerste lid, en meer bepaald dat de woning verkrot is, en dat er geen rekening (meer) kan gehouden worden met eerdere of latere foto's of andere gegevens dan op het ogenblik van de op 17 november 2000 ingediende eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen van de woning.

Deze beslissing werd vernietigd door de Raad van State en werd niet hernomen in de nieuwe beslissing.

De argumentatie van appellant in de replieknota's op het vorig verslag alsook op het huidig verslag in dit dossier zijn niet van die aard dat ze overtuigend aantonen dat het gebouw op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag als verkrot moeten beschouwd worden.

Uit die stukken blijkt dat nog op 1 maart 1997 een huurovereenkomst afgesloten werd voor dit gebouw. Uit de historiek van woonst blijkt daarenboven dat de betrokken huurder in de woning was gedomicilieerd tot november 1998. Daarvoor was de woning jarenlang verhuurd aan de vorige huurder die er verbleef tot 1996.

Het is weinig waarschijnlijk dat minder dan 3 jaar voor het indienen van de eerste vergunningsaanvraag dit gebouw nog als woning verhuurd kon worden en dat deze woning op 24 december 1999 niet langer aan de elementaire vereisten van stabiliteit zou voldoen. Het gegeven dat een woning een tijd verhuurd is voor een lage prijs, betekent niet dat dergelijke woning niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit.

De gemeente verwijst terecht naar de naar aanleiding van deze laatste bewoning door de politie van Evergem uitgevoerde een woonstvaststelling op 5 juni 1997 en het gegeven dat in deze woonstvaststelling bevestigd wordt dat permanente bebouwing omwille van veiligheid, gezondheid, urbanisme of ruimtelijke ordening toegelaten is.

De replieknota die appellant toevoegde handelt over het niet meer bewoonbaar zijn en niet over de elementaire vereisten van stabiliteit. Wanneer bv. gesteld wordt dat een plafond naar beneden gekomen is, wat met foto's geïllustreerd wordt, is die niet noodzakelijk veroorzaakt door elementaire gebreken aan de stabiliteit : uit de foto's blijkt dat de draagstructuur van het plafond nog steeds aanwezig was, wat aangeeft dat vochtinsijpeling aan de basis zal liggen van dit naar beneden komen van de plafondafwerking eerder dan elementaire stabiliteitsproblemen.

De foto's tonen evenmin structurele gebreken aan de voorgevel. Eventuele scheuren dienden niet noodzakelijk tot de instabiliteit van het gebouw te leiden.

Wanneer de waterdichtheid van dit gebouw zou aangepakt zijn, dan zou het opnieuw kunnen gerenoveerd worden tot een bewoonbaar pand.

De door appellant neergelegde foto's tonen mee aan dat de kuip van de woning, het hoofdvolume, er qua stabiliteit nog in een vrij goede staat bijstaat, nu de verzakkingen zich beperken tot de aanbouwen, en het dak en de daklijnen van de kuip er op het eerste zicht niet slecht bijstaan, en ook de schouw nog rechtstaat.

De getuigenverklaringen van ruim 10 jaar na de eerste vergunningsaanvraag handelen eveneens louter over de bewoonbaarheid van dit pand. Zelfs indien deze getuigenverklaringen van de dochters van de vorige huurders al een indicatie over de stabiliteit van de woning zouden bevatten, dient opgemerkt dat de getuigenverklaring (die stelt dat de woning reeds van de jaren '80 in slechte stat is) in tegenspraak is met de foto die dateert van begin de jaren '90 (foto gevoegd bij de bouwaanvraag van de heer en mevrouw Driesbeke - De Sutter) waarop de woning zichtbaar is en waarop geen gebreken inzake stabiliteit zichtbaar zijn. De betrokken getuigenverklaringen zijn ook in strijd met de talrijke getuigenverklaringen van omwonenden (die evenwel eveneens van recente datum zijn.).

Wat de gerechtelijke procedure betreft, dient in eerste instantie vastgesteld dat deze procedure een procedure omtrent de betaling van huurgelden betrof (ingesteld door de verhuurder). De toenmalige huurder stelde in een tegeneis dat de betrokken woning onbewoonbaar was. Hierbij werd door de huurder geëist dat de huurovereenkomst (retroactief) werd nietig verklaard. De rechtbank is hierop niet ingegaan, zodat zelfs geen uitspraak is gedaan omtrent de onbewoonbaarheid van de woning, laat staan over de instabiliteit ervan.

Op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag stond er op de bouwplaats een gebouw dat niet bewoonbaar meer was, mogelijks als verkrot te beschouwen was in de spraakgebruikelijke zin van dat woord, maar waarvan niet kan gesteld worden dat het ging om een ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen, wel integendeel : het betrof een gebouw dat wel degelijk nog kon gerenoveerd worden tot een bewoonbaar geheel.

Minstens de kuip van de woning voldeed aan de elementaire vereisten van de stabiliteit zodat geen sprake is van verkrotting volgens de definitie van de VCRO, zoals reeds aangegeven, blijkt uit de foto's gevoegd bij de eerste bouwaanvraag zelfs ook dat de houten annexen aan de woning geen tekenen van instabiliteit vertoonden.

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt bij het herbouwen van woningen niet gesteld dat de toestand van alle -al dan niet aansluitende- gebouwen op het kwestieuze perceel in acht moet worden genomen opdat toepassing kan worden gemaakt van de desbetreffende artikelen.

Specifiek aangaande het verkrottingscriterium is niet bepaald dat de toestand van alle bijgebouwen bij de herbouwde woning in acht moeten worden genomen. Artikel 4.1.1, 7° VCRO bepaalt omtrent het hoofdzakelijk vergund karakter van een woning zelfs uitdrukkelijk dat dit betrekking heeft op het bruto-volume van de woning zonder de fysisch aansluitende aanhorigheden. Verder is het ook niet relevant voor de bepaling van het maximaal toegelaten volume van de woning, aangezien dit thans is vastgelegd op 1000 m³ zonder referentie naar het bestaande volume.

Tot slot kan gewezen worden op de verklaring op eed door architect Jan Blomme die de eerste bouwvergunningsaanvraag destijds heeft begeleid. Deze architect verklaart eveneens dat de woning ten tijde van de eerste bouwvergunningsaanvraag niet verkrot was. Er mag aangenomen worden dat deze architect destijds een professioneel oordeel vormde toen werd geopteerd voor het indienen van een aanvraag tot verbouwen van de woning.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er zich geen legaliteitsproblemen (meer) stellen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Het gaat hier om een terrein dat al meer dan 100 jaar bebouwd is, en deze omgeving mee bepaald heeft. Het gevraagde betreft een bestemming van de sinds lang aanwezige bebouwing op deze plek, met behoud van het aantal woongelegenheden, zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat de ruimtelijke draagkracht van dit terrein en deze omgeving overschreden wordt, temeer aangezien er zich op het zuidwestelijk aanpalend perceel een vergelijkbare bebouwing bevindt.

Hiervoor werd reeds aangehaald dat de gevraagde herbouw op gewijzigde plaats een verbetering is van de goede plaatselijke aanleg. Het oorspronkelijke gebouw stond zoals door de gemeente terecht aangehaald op al te korte afstanden van de perceelsgrens.

Artikel 4.4.11 in fine VCRO bevat niet langer de voorwaarde dat het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke woning dient behouden te worden. Hiermee speelt de decreetgever in op de vraag (en tendens) naar een meer moderne look bij het herbouwen van zonevreemde woningen.

In tegenstelling tot wat beroepsindieners laten uitschijnen is het daarenboven ook niet uitgesloten (zelfs gelet op de destijds in artikel 4.4.11 in fine VCRO voorgeschreven toets met betrekking tot het behoud van het architecturaal karakter) dat wordt voorzien in een moderne architectuur, dit op voorwaarde dat het oorspronkelijke architecturale type van de woning behouden blijft (zie o.a. RvVb 10 april 2012, nr. A/2012/134).

Bij een eenvoudige toetsing van de oude woning aan de nieuwe woning wordt vastgesteld dan dat de eigenheid van het oorspronkelijke gebouw wel degelijk werd gerespecteerd, nu eveneens is voorzien in een rechthoekige woning met gelijkaardig zadeldak. Het voorzien van een aantal dakkapellen/dakuitbouwen, doen hieraan geen afbreuk.

De betrokken woning is gelegen aan het uiteinde van de Keizersdreef. Ook de links aanpalende woningen zijn langs dezelfde toegangsweg gelegen. De betrokken ontsluiting is dus geenszins ontoereikend, temeer nu voor het herbouwen van een zonevreemde woning de voorwaarde van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg zelfs niet dient te zijn voldaan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.1.1, 16°, 4.4.10, § 1, 4.4.14 en 4.4.15 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het motiverings-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel. Tevens voert de verzoekende partij de schending aan van het gezag van gewijsde van de Raad van 6 oktober 2015.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

A.1. Eerste onderdeel

13. De beoordeling van de verkrotting is manifest onjuist en niet afdoende gemotiveerd.

Met betrekking tot de beoordeling van de al dan niet verkrotting van de voormalige woning, blinkt de bestreden beslissing uit in het niet afdoende motiveren waarom er sprake zou zijn van een niet-verkrotte woning. Tevens moet worden vastgesteld dat deze manifest onjuist is, minstens kennelijk onredelijk.

14. Uw Raad sprak zich over de betreffende casus al eerder uit.

Uw Raad oordeelde eerder met betrekking tot de geviseerde stedenbouwkundige vergunning het volgende:

...

Middels arrest van uw Raad van 6 oktober 2015 wordt hier verder op ingegaan:

...

15. De motivering van de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat het geen twijfel lijdt dat de woning op het moment van de aanvang van de werken te beschouwen viel als verkrot in de spraakgebruikelijke zin van het woord. De hamvraag zou zijn in hoeverre er sprake was van een niet verkrotte woning op het moment van de eerste vergunningsaanvraag. Het verkrottingscriterium zou daarbij een sterke evolutie hebben doorgemaakt. Er zou een lijst van ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen bestaan hebben op niveau van het gewest. De verwaarlozingen die toendertijd waarneembaar waren, zouden geen reden zijn om tot de instabiliteit van het gebouw te besluiten. Er wordt een beoordeling gemaakt van

de door de aanvrager aangeleverde foto die dateert van 17 december 1991. Uit deze foto wordt afgeleid dat het gebouw alle uiterlijke kenmerken vertoont van een degelijke stabiliteit. Uit diverse foto's van het dossier zou blijken dat het oorspronkelijk gebouw bestond uit een hoofdvolume, welke volgens verwerende partij de eigenlijke woning zou zijn, in witte geschilderde bakstenen. Aangebouwd bevond zich een 'stalling/bijgebouw (met een lager dak in pannen'. Verder werden in de loop der jaren rond de woning 'allerhande bijgebouwen/annexen opgericht in hout met metalen platen als dak'. Er wordt overwogen dat 'deze 'aanshangsels' aan de woning mogelijks niet meer stabiel waren op het ogenblik van de eerste aanvraag' maar zulks zou geen afbreuk doen aan het feit dat de woning op zich zou voldaan hebben aan de elementaire vereisten van stabiliteit. Voor verwerende partij volstaat het na te gaan of deze woning zelf op het moment van de eerste aanvraag al dan niet verkrot was. 'De toestand van de toen al sterk verweerde aanbouwen moet nu dus buiten beschouwing gelaten worden, aangezien deze niet meer dienend zijn voor het bepalen van het maximaal toegelaten volume.' Gelet op bovenstaande overwegingen, samen met het gegeven dat het gebouw bewoond was tot een jaar voor de eerste aanvraag en gelet op de getuigenverklaringen en de verklaring van de architect, komt de bestreden beslissing tot het oordeel dat de bebouwing op het ogenblik van de eerste aanvraag niet verkrot was.

De eerdere beslissingen van de overheden zouden aan bovenstaande geen afbreuk doen, nu de regelgeving inmiddels werd gewijzigd. Met de beslissing van de Vlaamse minister zou geen rekening kunnen gehouden worden, nu deze verkeerdelijk oordeelt dat het gebouw sinds 20 jaar niet meer bewoond werd. Het oordeel van de gemachtigde ambtenaar dat de scheur in de slaapkamermuur zou leiden tot de vaststelling dat de woning verkrot was, moet in de gewijzigde reglementering geplaatst worden, samen met de volumeregels en de toestand van de bijgebouwen.

Het zou weinig waarschijnlijk zijn dat, gelet op de huurovereenkomst van 1997, minder dan 3 jaar voor het indienen van de eerste vergunningsaanvraag dit gebouw nog als woning verhuurd kon worden indien deze op 24 december 1999 niet langer aan de elementaire vereisten van stabiliteit zou voldoen.

De replieknota van verzoekende partij zou handelen over de onbewoonbaarheid en niet over de instabiliteit. Foto's waaruit blijkt dat het plafond naar beneden gekomen is, zouden niet schragen dat er sprake is van instabiliteit. De draagstructuur zou nog aanwezig zijn geweest. Evt. scheuren in de gevels maken niet dat deze noodzakelijkerwijze tot instabiliteit aanleiding geven. De kuip van de woning zou wat betreft stabiliteit in goede staat verkeerd hebben.

De getuigenverklaringen die verzoekende partij heeft overgemaakt, handelen allen over de onbewoonbaarheid. In de mate deze handelen over de stabiliteit, zouden deze strijden met een foto uit een aanvraagdossier en met de overige verklaringen van omwonenden (die evenwel eveneens van recente datum zijn).

De rechtbank zou geen uitspraak gedaan hebben over de stabiliteit van de woning.

Ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag betrof het een woning die kon worden gerenoveerd. Minstens de kuip van de woning voldeed aan de elementaire vereisten van de stabiliteit, zodat van verkrotting geen sprake kan zijn. Hier wordt aan toegevoegd: 'zoals reeds aangegeven, blijkt ook uit de foto's gevoegd bij de eerste bouwaanvraag zelfs ook dat de houten annexen aan de woning geen tekenen van instabiliteit vertoonden'.

16. De motivering is geenszins afdoende.

Niettegenstaande er middels de huidige bestreden beslissing alvast meer wordt gemotiveerd dan voorheen, moet worden opgemerkt dat zulks slechts een begin van motivering betreft en geenszins afdoende is om het uitgebreide standpunt van verzoekende partij, gestaafd door foto's, verklaringen, vonnissen met gezag van gewijsde én administratieve beslissingen die niet werden aangevochten, te weerleggen. De aangewende motivering is niet van dien aard om het oordeel van de verwerende partij met betrekking tot de verkrotting te schragen.

In dit verband is het niet onbelangrijk dat de bepalingen met betrekking tot zonevreemde woningen (de constructie is gelegen in agrarisch gebied) - dit zijn de basisrechten van zonevreemde woningen - uitzonderingsbepalingen betreffen welke op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Vanaf het ogenblik dat een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden die op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd, zal de vergunningverlenende overheid verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

17. De uiteenzetting van verzoekende partij in de administratieve procedure.

In dit opzicht moet (opnieuw) worden gewezen naar het standpunt van verzoekende partij in de administratieve procedure. Voor de goede orde herneemt verzoekende partij hieronder hetgeen hij heeft uiteengezet in zijn nota van 15 januari onder titel A.

'De gesloopte woning was verkrot'. Verzoekende partij valt daarbij in herhaling, maar uw Raad zal willen vaststellen dat veel van de argumenten uit deze replieknota in wezen ook kunnen gehandhaafd worden tegen de bestreden beslissing, hetgeen verzoekende partij thans ook doet:

'A. De gesloopte woning was verkrot

[...]

A.2. Verkrotting. Elementen van beoordeling.

13. Aanvragers voeren aan dat bij de beoordeling van de verkrotting rekening mag worden gehouden met alle bewijskrachtige stukken.

14. Welnu, beroepers leggen aan uw deputatie bijzondere bewijskrachtige stukken voor om aan te tonen dat de zonevreemde woning reeds in 1999 ernstig verkrot was. Overeenkomstig het standpunt van de aanvragers, dient uiteraard ook met deze bewijsstukken rekening te worden gehouden.

Beroepers leggen meer bepaald de volgende stukken voor: ...

- verklaring dat de woning verkrot was (1).

Een verklaring van mevrouw Patricia Van den Reeck, dochter van de heer Jozef Van den Reeck (voormalige bewoner van de krotwoning) dat de woning die ondertussen gesloopt is, ernstig verkrot was (...). In het bijzonder wordt op het volgende verklaard:

'de woning gelgen Keizersdreef 48, 9940 Sleidinge, vertoonde reeds in de jaren 80 gebreken zoals slecht dak, vochtige gescheurde muren, afgeschilferend pleisterwerk en uiteindelijk **instorten van het plafond** in de slaapkamer door waterinsijpeling in het dak. Vader sliep sindsdien in de woonkamer.'

[eigen aanduiding]

Het gegeven dat de muren reeds in de jaren '80-'90 gescheurd waren en het plafond ingestort was, bevestigt dat de woning niet meer aan de vereisten van stabiliteit voldeed en ernstig verkrot was op 24 december 1999.

Het schamper verweer van aanvragers dat mevrouw Van den Reeck nooit enige opmerking heeft gemaakt over het feit zij het wonen van haar vader in de verkrotte woning niet aan de kaak heeft gesteld doet aan bovenvermelde vaststelling geen afbreuk. Het is niet onlogisch dat meneer Van den Reeck zijn laatste jaren wou slijten in de woning waar hij al die tijd heeft gewoond.

- **verklaring dat de woning verkrot was (2).**

Een verklaring van mevrouw Noëlle Van den Reeck (...), tevens dochter van de heer Van den Reeck Jozef, die verklaart dat er nooit enige renovatie gebeurde door haar vader, behalve aan het compleet verrotte houtwerk van het raam en omwille van het feit dat het binnen regende.

Ook hieruit dient te worden afgeleid dat de woning reeds in de jaren '80-'90 niet meer aan de vereisten van stabiliteit voldeed en ernstig verkrot was op 24 december 1999.

- **fotoreportage van de krotwoning van 15 januari 2000.**

Ook wordt een fotoreportage (...) gevoegd van de verkrotte woning waarbij de foto's gedateerd zijn van 15 januari 2000, d.i. 22 dagen na het tijdstip van beoordeling van het verkrottingscriterium. Deze foto's spreken boekdelen. Op deze foto's is duidelijk te zien dat het dak voor een deel is ingestort en voor een ander deel bijzonder sterk is aangetast. ... Ook het inkomgedeelte staat wankel en zelfs in de woonkamer is het plafond ingestort. Daarnaast is ook het dak van de slaapkamer volledig weggevaagd, regent het er binnen en staat er schimmel op de muren waardoor de stabiliteit kennelijk wordt aangetast.

Uit geheel deze fotocollage blijkt zeer duidelijk dat de woning in een dermate abominabele staat verkeerde op 15 januari 2000, dat onmogelijk kan worden volgehouden dat ditzelfde 'gebouw' een luttel **22 dagen** later plotsklaps niet verkrot zou zijn.

- **ook in de besluiten in een gerechtelijke procedure aangaande het pand werd melding gemaakt van de verkrotting.**

Kopie van de besluiten die door advocaat Dirk Dellaert zijn neergelegd in een zaak voor het vrederecht van het derde kanton te Gent met bijhorende fotoreportage van de toestand van de krotwoning op datum van 27 oktober 1999 (...). De laatste huurder van de krotwoning (de heer Steven Gauwberg) had een procedure opgestart tegen de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning omdat de woning dermate verkrot was, dat het pand niet langer bewoonbaar was.

De raadsman van de huurder verklaart het volgende (...):

'De voorliggende woning die verhuurd werd voldoet in geen geval aan de opgelegde voorwaarden [...] nu de woning niet meer is dan een '**krot**' dat voor geen bewoning toelaatbaar is. [...]

In het bijzonder dient gemeld te worden dat [...]

- de mogelijkheden van een degelijke verwarming uitgesloten (zijn) gezien de waterinfiltraties op vele plaatsen en de afwezigheid van een plafond zodat concludant tijdelijk onder **het blote dak** diende te leven;
- **de woning in het geheel niet voldoet aan de vereisten van bouwfysica, fundering, degelijk dak** en voorzien is van dak- en raamtimmerwerk’
[eigen aanduiding]

Al te gemakkelijk wordt in de nota van aanvragers nu plots beweerd dat de foto's die werden genomen door de heer Steven Gauwberg niet doorslaggevend zouden zijn en deze zelfs zouden zijn genomen met een malafide opzet. Genoegzaam kan worden verwezen naar het hieronder bedoelde tussenvonnis, waarbij wordt gesteld dat de eisende partij (d.i. in casu de aanvrager, de heer Dellaert) niet betwist dat het fotomateriaal van de heer Gauwberg correspondeert met de krotwoning.

- **zelfs in de vonnissen met gezag van gewijsde wordt er melding gemaakt van de toestand van de krotwoning.**

Een tussenvonnis van het vredegerecht van het derde kanton te Gent van 10 november 1999 waarin uitdrukkelijk is vermeld dat de heer Eric Dellaert de toestand van de krotwoning niet betwist (...). Dit vonnis is bekleed met het gezag van gewijsde.

De vrederechter werpt het volgende op:

‘Anderzijds betwist de eisende partij (dit zijn de aanvragers, nvdr.) niet dat het fotomateriaal door verwerende partij gehecht aan haar besluiten, neergelegd op 2 november 1999, correspondeert met het verhuurde huisje.

Hoewel de overeengekomen huurprijs uiterst laag is, verhindert dit niet een onderzoek naar de bewoonbaarheid van het pand en de oorzaak ervan.’

Ook in het eindvonnis van het vredegerecht van het derde kanton te Gent van 2 februari 2000 (...) wordt hiervan melding gemaakt.

Het gegeven dat men uiteindelijk tot een akkoordvonnis is gekomen, waarbij de heer Van Gauwberg bereid was de kosten op zich te nemen, doet evenzeer niets af aan de staat van het goed. Uit het vonnis valt niet op te maken welk akkoord, behalve het betalen van de kosten van het geding, uiteindelijk heeft geleid tot dit akkoord. De staat van het goed blijkt wel uit de besluiten en het tussenvonnis.

15. Het standpunt van beroepers dat de woning niet verkrot zou zijn, zou niet ernstig zijn. Niet alleen is deze stelling categoriek onjuist, maar bovendien is zij in tegenspraak met de historiek van de stedenbouwkundige aanvragen. Het is daarom passend om deze historiek in herinnering te brengen. Hieronder volgt opnieuw een bondig overzicht met de belangrijkste punten.

- een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de krotwoning werd ingediend op 24 december 1999. Op 23 mei 2000 werd de stedenbouwkundige vergunning geweigerd bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen.
- kort daarop, nog geen jaar later nl. op 17 november 2000, werd een eerste aanvraag ingediend door de aanvragers voor het herbouwen van de woning, maar deze werd

geweigerd op 13 maart 2001 bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen;

Dit na het duidelijke advies van de gemachtigde ambtenaar:

*'ondanks het feit dat woning niet voorkomt op de lijst van de verkrotte gebouwen blijkt uit bijgevoegd fotomateriaal dat de woning in **een te slechte bouwfysische staat** verkeert om nog voor verbouwen of herbouwen in aanmerking te komen. Bijkomend plaatsbezoek leverde dat **de zijgevel aan de 'slaapkamer' gescheurd en gebogen staat**. Ook de zogenaamde bijgebouwen aan de linkerzijgevel zijn grotendeels ingestort. Men dient er dus van uit te gaan dat de woning niet voldoet aan 1 van de vereisten (niet - verkrotte toestand) om in aanmerking te komen voor herbouwen'.*

[eigen aanduiding]

Duidelijker kan niet: de woning is in een te slechte bouwfysische staat. Ongeacht welke invulling men van het verkrottingscriterium ook maakt, kan men moeilijk ontkennen dat een te slechte bouwfysische staat niet zou gelijk staan aan een verkrotte woning.

- enkele jaren later, op 8 april 2004, diende de eigenaar opnieuw een aanvraag in die bij beslissing van 16 juli 2004 opnieuw werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

Toen stelde het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de verkrotting van de woning:

*'de ingediende bezwaren zijn gegrond. Gezien de ligging binnen het agrarisch gebied van **een verkrotte zone-vreemde woning** kan geen toepassing gemaakt worden van art. 145bis van het decreet R.O.'*

[eigen aanduiding]

Na administratief beroep werd de vergunning toch verleend door de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen, maar deze werd uiteindelijk opnieuw geweigerd op

14 november 2005 door de Vlaamse Minister die als volgt oordeelde:

*'dat uit het geleverde advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat niet aan de voorwaarden van de afwijkingsregeling van destijds voldaan was om een verbouwing (lees: herbouwing) van een residentiële woning toe te laten; dat de gemachtigd ambtenaar nog geen jaar nadien een uitvoerige beschrijving deed naar aanleiding van een aanvraag tot herbouwen van de woning; dat in het op 9 maart 2001 ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar duidelijk vermeld staat dat **ondanks het feit dat de woning niet voorkomt op de lijst van de verkrotte woningen toch blijkt dat de woning in een te slechte bouwfysische staat verkeert om nog voor verbouwen of herbouwen in aanmerking te komen**.*

*Overwegende dat uit navraag bij de gemeentelijke bevolkingsdienst blijkt dat **de woning sedert 2 februari 1987 niet meer bewoond is**, met uitzondering van 1,5 jaar van 5 juni 1997 tot 12 november 1998; dat **de woning nu bijna 20 jaar onafgebroken leeg stond en verder aftakelde**; dat volgens advocaat Steven Grauwet, wonende op Ravenschoot 36, 9900 Eeklo dit voor en huurprijs van 3500 oude Belgische Frank per ca twee maanden tijdelijk zou hebben gehuurd; dat er*

geen bewijzen zijn dat het over dit pand ging, noch dat het als woning werd betrokken, dat **voor dergelijke lage huurprijs geen volwaardige bewoonbare woning kan worden aangeboden**;

Dat uit de ingestorte dakconstructie, de afgebroken dakgoten, de ineengevallen muren blijkt dat de oude woning reeds meer dan tientallen jaren leegstaat; dat er geen ramen meer in het gebouw aanwezig zijn; **dat uit de bezwaarschriften van omwonenden blijkt dat de woning sedert de jaren '90 sterk vervallen is, extreem onstabiel is en reeds meer dan 10 jaar een krot is**;

Overwegende dat terecht in het bezwaar aangehaald werd dat vermits de leegstaande woning overduidelijk en **niet door vandenstreken zoals de advocaat in zijn beroepschrift aanhaalt, verkrot dient te worden beschouwd**; dat de aanvraag dus in strijd is met de voorwaarden van de uitzonderingsregel zoals het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar terecht stellen; [...]

[eigen aanduiding]

- op 30 juni 2009 hebben aanvragers een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag ingediend, die evenwel geresulteerd heeft in het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen van 24 augustus 2009.

Deze stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd ondanks het negatief advies met betrekking tot het landbouwkundig aspect van de aanvraag van het departement Landbouw en Visserij afdeling Duurzame Ontwikkeling. Het advies stelt ter zake:

'Dit is **geen bestaande woning** meer die behoort tot een normaal in stand te houden patriomonium. Bovendien is de ontsluiting ontoereikend...'

[eigen aanduiding]

Het valt op dat sinds 1999 er **enkel maar sprake is van een te slechte bouwfysische staat, dan wel geen bestaande woning an sich, of gewoonweg verkrotte woning**. Een en ander behoeft dan ook in wezen geen verdere uitleg...

16. De door aanvragers aangevoerde argumentatie is compleet tegenstrijdig met de beslissingen die werden genomen met betrekking tot eerdere aanvragen:

- het gebouw zou bewoond geweest zijn tot een jaar voor de eerste aanvraag
Dit is duidelijk in tegenspraak met de beslissing van de Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening van 14 november 2005 waarin wordt gesteld dat uit navraag bij de gemeentelijke bevolkingsdienst bleek dat de woning sedert 2 februari 1987 niet meer bewoond was, met uitzondering van 1,5 jaar, namelijk van 5 juni 1997 tot 12 november 1998. De woning stond volgens de beslissing van de Minister bijna 20 jaar onafgebroken leeg stond en takelde dan ook verder af. Uit de beslissing van de Minister blijkt tevens dat advocaat Steven Grauwet [dit blijkt Steven Grauwberg te zijn] het huis voor een huurprijs van 3500 oude Belgische Frank per ca. twee maanden tijdelijk zou hebben gehuurd.

De Minister stelde dan ook dat voor dergelijke lage huurprijs geen volwaardige bewoonbare woning kan worden aangeboden.

Dit werd vervolgens uitdrukkelijk bevestigd door het vredegerecht van het derde kanton te Gent (...).

- *de woning zou niet zijn opgenomen op de lijst van verkrotte woningen*
In Evergem bestaat er helemaal geen 'lijst van verkrotte woningen'. De woning kon dan ook niet op die lijst zijn opgenomen.
- *er wordt verwezen naar getuigenverklaringen die zouden bevestigen dat de woning niet verkrot zou zijn*
Dit is opnieuw duidelijk in tegenspraak met de beslissing van de Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening van 14 november 2005 waarin wordt gesteld dat uit de bezwaarschriften van omwonenden blijkt dat de woning sedert de jaren '90 sterk vervallen was, extreem onstabiel was en reeds meer dan 10 jaar een krot is.

De afgenomen getuigenverklaringen zijn bovendien georchestreerd door aanvragers en zijn vaak helemaal geen verklaringen van omwonenden!

De verklaringen zijn onder andere afkomstig van de moeder van de architect van de aanvragers en politieke medestanders en sympathisanten van de lijst van de aanvrager. Ook de verklaring van Dr. Collier, de zgn. huisarts van de heer Jozef Van den Reeck - de voormalige bewoner van de krotwoning - is manifest onjuist. De dochters van de heer Jozef Van den Reeck zijn formeel: de huisarts van de heer Jozef Van den Reeck was wijlen Dr. Matthijs (en niet Collier). Eén en ander kan eenvoudig worden afgeleid uit het gegeven dat Dr. Collier de overlijdensdatum van de heer Jozef Van den Reeck zelfs foutief situeert. Zulks wordt ten andere ook niet weerlegd in de nota van aanvragers.

Geen van de andere briefjesschrijvers zijn ex-bewoners of huurders van de krotwoningen. De verklaringen en foto's die beroepers daarentegen voorleggen zijn enkel afkomstig van bewoners / erfgenamen van de heer Jozef van den Reeck.

Beroepers kunnen daarenboven stukken naar voor brengen waaruit blijkt dat de woning verkrot was ten tijde van de eerste aanvraag (...).

Het dak in de slaapkamer was ingestort, het plafond in de woonkamer eveneens. Het is duidelijk dat de aanvragers enkel foto's hebben voorgelegd waarin de 'fraaie' kanten van de krotwoning worden uitvergroot.

17. De overige argumentatie van aanvragers is hoogst bediscussieerbaar en zonder meer dubieus:

- *er wordt verwezen naar een foto van 17 december 1991 die de stabiliteit van de woning zou moeten aantonen*
Deze foto werd echter 8 jaar vóór de eerste vergunningsaanvraag genomen...
- *de zichtbare delen van het hoofdvolume zouden zich 'schijnbaar' in een goede toestand hebben bevonden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag*
Het feit dat verwerende partij gebruik maakt van het woord 'schijnbaar' wijst op de onzekerheid van verwerende partij bij het nemen van haar beslissing. Daarom moet worden aangehaakt bij de objectieve vaststellingen van de stedenbouwkundig ambtenaar van 9 maart 2001 die slechts een jaar en twee maanden na de eerste vergunningsaanvraag werden opgesteld. In dit verslag verwijst de stedenbouwkundig ambtenaar naar de zijgevel die aan de slaapkamer gescheurd is

en gebogen staat. Het lijkt onrealistisch om aan te nemen dat die gebreken op amper een jaar tijd zouden zijn ontwikkeld.

Hieruit vloeit ontegensprekelijk voort dat de krotwoning niet langer aan de vereisten van stabiliteit voldeed.

- het dak zou er 'quasi intact' uitzien en geen grote wijzigingen vertonen ten opzichte van oudere beschikbare foto's
Beroepers hebben dezelfde foto's van 1999 bestudeerd en stellen vast dat (a) de schoorsteen van het dak volledig in verval is, (b) het dak gebogen staat, (c) het dak gaten vertoont en (d) er zelfs onkruid op het dak groeit. Het dak voldoet niet aan de elementaire vereisten van stabiliteit.

Er is meer. Het dak vertoonde reeds in de jaren '90 gaten en is vervolgens verder ingestort.

Onderstaand fotomateriaal spreekt boekdelen:

...

Daarnaast verwijzen beroepers naar (a) de verklaringen van de familieleden van een voormalige bewoner van het pand, (b) de bijgevoegde fotoreportage (...) (c) foto's die dateren van 5 mei 2004 (...) - deze foto's werden tevens gebruikt in het bezwaarschrift van eerste en derde beroeper van 6 mei 2004 (...) - die de verregaande staat van verkrotting aantonen, 4 jaar na de eerste vergunningsaanvraag (d) een e-mail van 26 mei 2004 van de heer Jan Grauwet (de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar) gericht aan Marleen Hamerlynck waarbij naar de verregaande verkrotting van de woning wordt verwezen (...).

Het is niet ernstig te beweren dat de woning niet verkrot was op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

De woning was ontegensprekelijk ernstig verkrot.

18. Conclusie is dan ook dat de woning **reeds vanaf de jaren '90, uiterlijk op 24 december 1999, ernstig verkrot was**. De gevraagde vergunning kan in dat opzicht dan ook niet worden afgeleverd.

A.3. Van verkrotting geen sprake volgens de PSA

19. Ondanks voorgaande kritiek en stukken die aanwezig zijn in het dossier, komt de PSA middels verslag van 8 januari 2016 tot het oordeel dat de woning in 1999 niet verkrot was. Niettegenstaande hierbij abstractie wordt gemaakt van hetgeen hierboven werd uiteengezet, doen beroepers een nieuwe poging om uw deputatie, zij het puntsgewijs, te overtuigen van het feit dat het standpunt van de PSA foutief is.

20. De PSA meent dat er geen sprake is van verkrotting omdat:

- de woning nooit werd opgenomen op de lijst van ongeschikte en onbewoonbaar verklaarde woningen
Dit werd hoger al weerlegd. In eerdere beslissingen was dit nog de 'lijst van verkrotte woningen'.

- door de gemeente Evergem wordt een foto toegevoegd waaruit zou moeten blijken dat op 17 december 1991 het gebouw alle uiterlijke kenmerken vertoont van een degelijke stabiliteit. Uit de foto's van het plaatsbezoek van 15 oktober 2004 zou dan wel weer de verkrotting blijken.

De foto van 17 december 1991 dateert van 8 jaar vóór het indienen van de eerste bouwaanvraag en dus het moment van beoordeling van het verkrottingscriterium (24 december 1999). Beroepers beweren ook niet dat de krotwoning verkrot was op dat ogenblik. Beroepers tonen wel aan dat de woning verkrot was 8 jaar later. Getuige waarvan de foto's die zij overleggen die dateren van 15 januari 2000 (...), d.i. 1 jaar later dan de datum van beoordeling van het verkrottingscriterium. De PSA weerhoudt 1 foto van 8 jaar eerder en weerlegt ter zelfder tijd niet de foto's die dateren van 5 jaar later waarbij deze wel weerhoudt dat de woning verkrot is op basis van de vaststellingen naar aanleiding van het plaatsbezoek van 15 oktober 2004. Beroepers wijzen dienaangaande opnieuw naar de foto's die dateren van 15 januari 2000.

- het feit dat de 'aanshangsels' van de woning mogelijks niet meer stabiel waren op 24 december 1999, maakt niet dat de woning op dat moment wel voldeed aan de stabiliteit van de woning.

Het is bijzonder merkwaardig dat de PSA de opdeling hoofdgebouw en bijgebouwen blijft maken. Niet alle ingestorte aangebouwde 'bijgebouwen' zijn stallingen zoals de PSA tracht voor te houden, maar sommige maken onmiskenbaar deel uit van de woonfunctie. Uit de gevoegde foto's uit het dossier blijkt duidelijk dat het gebouw dat als woning dienst deed niet te onderscheiden valt in een woongedeelte en bijgebouwen zonder woongedeelte. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft zulks in het arrest van 6 oktober 2015 met nr. A/1516/090 met zoveel woorden overwogen (...).

De stelling dat de 'toen al sterk verweerde aanbouwen' buiten beschouwing moet gelaten worden is dan ook manifest onjuist.

...

Anders dan in het PSA-verslag wordt voorgehouden, moet er dan ook wel degelijk rekening worden gehouden met de integrale woning mét bijgebouwen en niet enkel met 'de kuip van de woning' om te bepalen of de woning verkrot was op het moment van de eerste vergunningsaanvraag. Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de toestand van de bijgebouwen, nu deze ontegensprekelijk deel uitmaken van het verkrotte pand.

De bepalingen van de VCRO zijn duidelijk:

Art. 4.4.14. VCRO:

...

Art. 4.4.15. VCRO:

...

Gezien de voormelde bepalingen verwijzen naar het begrip 'woning', moet teruggegrepen worden naar de desbetreffende definitie.

Art. 4.1.1. VCRO 16°:

...

In de parlementaire voorbereiding staat dat doordat deze omschrijving verwijst naar de 'hoofdzakelijke' woonbestemming, mag ervan worden uitgegaan dat benevens het hoofdgebouw **ook de fysisch aansluitende woningbijgebouwen worden bedoeld**: ...

'Het begrip "woning" wordt gedefinieerd via een verwijzing naar de Vlaamse Wooncode.

*Aldaar hanteert men volgende begripsomschrijving : "elk onroerend goed **of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande**".*

*Doordat deze omschrijving verwijst naar de "hoofdzakelijke" woonbestemming, mag ervan worden uitgegaan **dat benevens het hoofdgebouw ook de fysisch aansluitende woningbijgebouwen worden bedoeld.***
[eigen aanduiding]

Welnu, in dit concrete geval is ontegensprekelijk sprake van fysisch aansluitende woningbijgebouwen die in bijzondere slechte staat verkeerden. Deze vormen één geheel met het 'hoofdgebouw'.

De gemachtigde ambtenaar stelt hierover in zijn advies van 9 maart 2001 dat '[...] blijkt uit bijgevoegd fotomateriaal dat de woning in een te slechte bouwfysische staat verkeert om nog voor verbouwen of herbouwen in aanmerking te komen. Bijkomend plaatsbezoek leverde [sic] dat de zijgevel aan de 'slaapkamer' gescheurd en gebogen staat. Ook de zogenaamde bijgebouwen aan de linkergevel zijn grotendeels ingestort. Men dient er dus van uit te gaan dat de woning niet voldoet aan 1 van de vereisten (niet-verkrotte toestand) om in aanmerking te komen voor herbouwen.'

Ten overvloede kan moeilijk worden voorgehouden dat de kuip van de woning aan de vereisten van stabiliteit zou voldoen, nu er sprake is van een gescheurde en gebogen zijgevel aan de slaapkamer.

- *de woning nog verhuurd zou zijn op 1 maart 1997*
Dat er een woonstvaststelling gebeurd zou zijn op 5 juni 1997 door de gemeentelijke politie van Evergem kan dan wel goed zijn. In het tussenvonnis van het vrederecht van het derde kanton Gent van 10 november 1999 wordt overwogen dat de ingebrekestelling van de aanvrager aan de toenmalige bewoner de niet-bewoning, minstens de onmogelijkheid om de bewoner aldaar aan te treffen, bevestigd.

Van bewoning was in 1999 aldus geen sprake meer.

*Daarenboven is de het besluit van de Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening van 14 november 2005 duidelijk waar deze oordeelt dat uit navraag bij de gemeentelijke bevolkingsdienst bleek dat de woning sedert 2 februari 1987 niet meer bewoond was, met uitzondering van 1,5 jaar, namelijk van 5 juni 1997 tot 12 november 1998. De woning stond volgens de beslissing van de Minister bijna 20 jaar onafgebroken leeg stond en takelde dan ook verder af. Uit de beslissing van de Minister blijkt tevens dat advocaat Steven Grauwet [dit blijkt Steven Grauwberg te zijn] het huis voor een huurprijs van 3500 oude Belgische Frank per ca. **twee maanden** tijdelijk zou hebben gehuurd. De Minister stelde dan ook dat voor dergelijke lage huurprijs geen volwaardige bewoonbare woning kan worden aangeboden.*

Dit werd vervolgens uitdrukkelijk bevestigd door het vrederecht van het derde kanton te Gent (...).

- *niet bewoonbaar en verkrot is in spraakgebruikelijke betekenis, maar niet verkrot zou zijn in de zin van artikel 4.1.10, §1 VCRO Om te voldoen aan de uitzonderingsbepalingen vervat in artikel 4.4.10 en volgende VCRO, mag het gebouw of de constructie waarop de aanvraag betrekking heeft, niet verkrot zijn, hetgeen inhoudt dat het gebouw of de constructie moet voldoen aan de 'elementaire eisen van stabiliteit'.*

De PSA meent dat op 24 december 1999 de woning nog te renoveren viel. Dit volstaat evenwel niet om te gewagen van het feit dat de woning niet verkrot was. Beroepers brengen overtuigend feitenmateriaal aan, geruggesteund door eerdere beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem, een advies van de gemachtigd ambtenaar én een beslissing van de Vlaamse minister waarbij deze laatste de oefening die moet worden gemaakt al heeft gedaan en tot het besluit kwam dat er wel degelijk sprake was van een verkrotte woning:

...

Nog kan onder meer worden verwezen naar de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 13 maart 2001 waarbij wordt overwogen dat, in navolging van de gemachtigd ambtenaar, '[...] de woning in een te slechte bouwfysische staat verkeert om nog voor verbouwen of herbouwen in aanmerking te komen. Bijkomend plaatsbezoek leverde dat de zijgevel aan de 'slaapkamer' gescheurd en gebogen staat. Ook de zogenaamde bijgebouwen aan de linkerzijgevel zijn reeds grotendeels ingestort. Men dient er dus van uit te gaan dat de woning niet voldoet aan 1 van de vereisten (niet-verkrotte toestand) om in aanmerking te komen voor herbouwen.'

Nu anno 2016 botweg anders beweren, gaat natuurlijk niet op. Het gegeven dat de PSA van oordeel is dat een en ander nog te renoveren valt, staat haaks op de voorgaande overwegingen en volstaat niet om voorgaande overwegingen, foto's en getuigenissen te weerleggen.

Het loutere gegeven dat aan het verkrottingscriterium destijds een ruimere invulling werd gegeven, volstaat op zich niet als bewijs dat de woning niet verkrot was. ... Zulks te meer nu voorgaande analyse van het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigd ambtenaar en de Vlaamse minister een bouwtechnische benadering uitmaakt van het verkrot zijn en niet onderhevig is aan enige evolutie in de rechtsleer.

Waar de PSA het terug heeft over het feit dat 'minstens' de kuip van de woning als niet verkrot te worden beschouwd, wordt verwezen naar hetgeen wat hierboven werd uiteengezet. De bijgebouwen die onlosmakelijk één geheel vormen met 'het hoofdvolume' van de woning (en die daarenboven ook een woonfunctie hadden (i.e. geen stalingen edm.) kunnen niet buiten beschouwing worden gelaten.

- *de architect van de aanvrager verklaart dat er van verkrotting geen sprake was Nog los van het gegeven dat een en ander een eigengereide opgestelde verklaring betreft, moet worden vastgesteld dat deze 'verklaring op eer' ... in schril contrast staat met de bevindingen van de plaatsbezoeken die werden uitgevoerd en de eerdere beslissingen die werden genomen door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem en de Vlaamse minister. Deze verklaring*

dateert ten andere van 17 september 2009, bijna 10 jaar later dan 24 december 1999. De gemachtigd ambtenaar komt ten laatste 1 jaar en 2 maanden ... na 24 december 1999 tot een volstrekt ander (bouwtechnisch) oordeel. De overtuiging van de architect is natuurlijk de zijne. Een en ander is evenwel, gelet ook op de verschillende foto's in het dossier, het advies van de gemachtigd ambtenaar en de onderscheiden voorafgaandelijke beslissingen, niet geloofwaardig.

A.4. Verkrotting

21. Hierboven wordt aan de hand van overtuigende stukken aangetoond dat de woning op 24 december 1999 wel degelijk verkrot was. Door hier anders over te oordelen worden de stukken en de voorafgaandelijke beslissing gewoonweg genegeerd en miskend.

[...]

18. De bestreden beslissing slaagt er niet in het standpunt van verzoekende partij en de diverse instanties te weerleggen.

Door hier zonder meer aan voorbij te gaan, te meer in het licht van de specifieke rechtspraak van uw Raad in dit dossier - waarbij wordt geoordeeld dat in het kader van onderhavig debat de argumentatie van aanvragers én beroepers grondig dient worden onderzocht en deze tegen elkaar dienen te worden afgewogen en dat het overwegen dat een en ander niet verkrot is geen evidente beslissing uitmaakt - dient te worden vastgesteld dat de motivering van het bestreden besluit op kennelijk niet afdoende wijze is gemotiveerd.

De motivering is ten andere ook kennelijk onzorgvuldig en kennelijk onredelijk. Verwerende partij gaat immers voorbij aan enkele essentiële elementen in het vergunningsdossier:

- *de getuigenverklaringen waarnaar verwerende partij verwijst om de bewoning van de krotwoning aan te tonen, zijn in strijd met de bezwaarschriften die werden ingediend naar aanleiding van een eerdere vergunningsaanvraag (en met de beslissing van de Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening van 14 november 2005) waarin wordt vastgesteld dat uit de bezwaarschriften van omwonenden blijkt dat de woning sedert de jaren '90 sterk vervallen was, extreem onstabiel was en **reeds meer dan 10 jaar een krot is**.*

Het volstaat dan ook niet om de Vlaamse minister botweg tegen te spreken wat betreft het finaal standpunt over de verkrotting, omwille van een volgens de deputatie foutieve overweging dat de woning reeds meer dan 20 jaar onafgebroken leeg had gestaan. In dit opzicht heeft uw Raad ook vastgesteld dat de beslissing van de Vlaamse minister gebaseerd is op 'tal van elementen'. In het bijzonder wordt gewezen op het feit dat de minister o.m. oordeelt 'Dat uit de ingestorte dakconstructie, de afgebroken dakgoten, de ineengevallen muren [...], dat er geen ramen meer in het gebouw aanwezig zijn; dat uit de bezwaarschriften van omwonenden blijkt dat de woning sedert de jaren '90 sterk vervallen is, extreem onstabiel is en reeds meer dan 10 jaar een krot is [...]' Dit standpunt werd niet afdoende weerlegd.

- *ook het standpunt van de gemachtigd ambtenaar bij de weigeringsbeslissing van 17 november 2000, de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 8 april 2004 én de e-mail van de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente Evergem van 26 mei 2004 worden niet weerlegd.*

Vanzelfsprekend kan verwerende partij zich niet verschuilen achter het gegeven dat het verkrottingscriterium zou geëvolueerd zijn. In de kritiek van verzoekende partij in de

nota bij de deputatie wordt zeer helder geduid dat een en ander ook betrekking heeft op de 'te slechte bouwfysische staat' Duidelijker kan niet: de woning is in een te slechte bouwfysische staat. Ongeacht welke invulling men aan het verkrottingscriterium ook geeft, kan men moeilijk ontkennen dat een te slechte bouwfysische staat niet zou gelijk staan aan een verkrotte woning. Dit standpunt werd later bevestigd door het college van burgemeester en schepenen op 8 april 2004.

- nergens wordt een antwoord gevormd op het standpunt van het departement Landbouw en Visserij afdeling Duurzame Ontwikkeling. Het advies stelt ter zake:

...

Een onbewoonbare woning, zoals verwerende partij thans voorhoudt, kan wel worden gerestaureerd. Ook Landbouw en Visserij stelt dus dat er van een bestaande woning geen sprake meer was - lees dermate verkrot - zodat in stand houden niet meer aan de orde is.

- ook het fotomateriaal waarop de bestreden beslissing is gebaseerd is uiterst dubieus... nl. een foto van 17 december 1991 die de stabiliteit van de woning zou moeten aantonen.

Deze foto werd echter 8 jaar vóór de eerste vergunningsaanvraag genomen. Het fotomateriaal van verzoeker van 15 januari 2000 benadert de situatie op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag (24 december 1999) dan ook realistischer, aangezien zij dateert van 2000 (te weten 22 dagen later).

- de besluiten in de gerechtelijke procedure hebben, anders dan de bestreden beslissing voorhoudt, geenszins enkel betrekking op de bewoonbaarheid van het pand. De raadsman van de huurder verklaart het volgende (...):

...

In het bijzonder dient gemeld te worden dat [...]

- de mogelijkheden van een degelijke verwarming uitgesloten (zijn) gezien de waterinfiltraties op vele plaatsen en de afwezigheid van een plafond zodat conculant tijdelijk onder **het blote dak** diende te leven;
- **de woning in het geheel niet voldoet aan de vereisten van bouwfysica, fundering, degelijk dak** en voorzien is van dak- en raamtimmerwerk'
[eigen aanduiding]

Verzoekende partij kan niet om de vaststelling heen dat er sinds 1999 enkel maar gewaagd werd van een gebouw dat zich bevindt in een **te slechte bouwfysische staat** om te gewagen van een woning. Deze oordelen hebben geenszins betrekking op de bewoonbaarheid van de woning, maar op de stabiliteit van de woning. Het is voor verzoekende partij dan ook onbegrijpelijk hoe de verwerende partij telkenmale tot het tegenovergestelde standpunt kan komen. Opnieuw moet worden gewezen op het feit dat de bepalingen met betrekking tot zonevreemde woningen uitzonderingsbepalingen betreffen welke op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd.

Waar verwerende partij in globo lijkt uit te gaan van een ogenschijnlijk niet verkrotte toestand ..., wordt, voor zover als nodig, volgende overweging van het arrest van 6 oktober 2016 nogmaals aangehaald:

19. Besluit.

Het eerste middelonderdeel van het derde middel is gegrond.

A.2. Tweede onderdeel: schending van de artikel 4.1.1 16° iuncto 4.4.14 en 4.4.15 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel en het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad van 6 oktober 2015

20. De bestreden beslissing beoordeelt enkel de 'kuip van de woning'.

De bestreden beslissing oordeelt dat 'minstens de kuip van de woning voldeed aan de elementaire vereisten van de stabiliteit zodat geen sprake is van verkrotting volgens de definitie van de VCRO, zoals reeds aangegeven, blijkt uit de foto's gevoegd bij de eerste aanvraag dat de houten annexen aan de woningen geen tekenen van instabiliteit vertoonden.'. Met deze houten annexen worden de houten bijgebouwen bedoeld met metalen platen als afdak (...).

Met de toestand van de 'stalling/bijgebouw' met een lager dak in pannen (...) wordt evenwel - behalve bij de beschrijving van het goed zelf - geen rekening gehouden.

Dit is manifest onzorgvuldig, kennelijk onredelijk en zelfs gewoonweg onjuist.

Verzoekende partij heeft nergens betoogd dat de verkrotting voortspuit uit de houten annexen met metalen dak. Verzoekende partij viseert de woning zelf met de als woning bestemde aanbouwen.

Het is verzoekende partij onduidelijk waarom enkel met de kuip van de woning zou moeten worden rekening gehouden.

21. Het standpunt van uw Raad.

Uw Raad oordeelde met betrekking tot hetgeen verwerende partij als stalling/bijgebouw definieert in het arrest van 6 oktober 2016 als volgt:

...
Dit is uiteraard bijzonder belangrijk. Uw Raad heeft zelf - met gezag van gewijsde - geoordeeld dat het niet blijkt dat dit deel van het gebouw ontdaan zou zijn van zijn woonfunctie. Uw Raad oordeelde aldus dat niet zonder meer abstractie kan worden gemaakt van de bijgebouwen, nu niet valt op te maken uit de foto's dat deze wel degelijk een andere bestemming (dan wonen) hebben. Of nog, er werd vastgesteld dat uit de foto's blijkt dat de gebouwen moeten beschouwd worden als woongelegenheden (te onderscheiden van de 'annexen' (houten bijgebouwen aan woning met metalen platen als afdak)).

22. De deputatie spuit mist.

Wat opvalt is dat de deputatie een artificieel onderscheid lijkt te maken tussen de kuip van de woning, stalling/bijgebouw met lager dak in pannen en allerhande bijgebouwen/annexen opgericht in hout met metalen platen als dak. Zij overweegt dat deze 'aanhangsels' mogelijks niet meer stabiel waren op het ogenblik van de eerste aanvraag ..., maar dat dat in wezen er niet meer toe doet nu de woning op zich wel degelijk voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Dit kan natuurlijk niet. Verzoekende partij is de kwaadste nog niet en kan op zich genomen meegaan in het discours van de deputatie dat de houten gebouwen verderop het perceel

inderdaad geen woonfunctie hadden. Dit geldt evenwel niet voor het gedeelte met pannen dak dat werd 'aangebouwd' aan de voorgehouden 'kuip'.

23. Het onderscheid kuip / bijgebouw bestaat in casu niet.

Uw Raad heeft zich middels voormeld arrest reeds uitgesproken over het bedoelde hoofdgebouw en de aangebouwde bijgebouwen. Terecht kwam uw Raad tot de vaststelling dat het gebouw dat als woning dienst deed niet te onderscheiden valt in een woongedeelte en bijgebouwen zonder woonfunctie.

De deputatie kan, gelet op bovenstaande, dan ook niet botweg overwegen dat deze aanbouwen 'bijgebouwen' zijn die buiten toepassing kunnen worden gelaten bij de beoordeling van het verkrottingscriterium. Deze bijgebouwen vormen fysisch één geheel met de woning en hebben (ook luidens het standpunt van de Raad) ook een woonfunctie. De deputatie kan van deze gebouwen voor de beoordeling van het verkrottingscriterium dan ook geen abstractie maken.

Een en ander werd ook door verzoekende partij aan verwerende partij duidelijk gemaakt naar aanleiding van het PSA-verslag. ...

Niet alle ingestorte 'bijgebouwen' zijn stallingen. Sommigen maken onmiskenbaar deel uit van de woonfunctie. Uit de gevoegde foto's uit het dossier blijkt duidelijk dat het gebouw dat als woning dienst deed niet te onderscheiden valt in een woongedeelte en bijgebouwen zonder woongedeelte.

Deze vaststelling, mede in het licht van hetgeen uw Raad hierover heeft geoordeeld, volstaat ten deze om de bestreden beslissing te vernietigen.

24. Toepasselijke reglementering ter zake noopt niet tot een ander besluit dan verkrotting.

Art. 4.4.14. VCRO luidt als volgt:

...

Artikel 4.4.15 VCRO luidt als volgt:

...

Gezien de voormelde bepalingen verwijzen naar het begrip 'woning', moet teruggegrepen worden naar de desbetreffende definitie uit artikel 4.1.1.16° VCRO:

...

Aldaar wordt woning dan weer gedefinieerd als 'elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande'.

In de parlementaire voorbereiding staat dat doordat deze omschrijving verwijst naar de 'hoofdzakelijke' woonbestemming, er er van uit mag gegaan worden dat benevens het hoofdgebouw ook de fysisch aansluitende woningbijgebouwen worden bedoeld. ...

'Het begrip "woning" wordt gedefinieerd via een verwijzing naar de Vlaamse Wooncode.

Aldaar hanteert men volgende begripsomschrijving : "elk onroerend goed **of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande**".

Doordat deze omschrijving verwijst naar de "hoofdzakelijke" woonbestemming, mag ervan worden uitgegaan **dat benevens het hoofdgebouw ook de fysisch aansluitende woningbijgebouwen worden bedoeld.**'

[eigen aanduiding]

Dit is de enige wijze waarop artikel 4.4.14 VCRO correct kan geïnterpreteerd worden. Dit artikel voorziet in bijkomende ... voorwaarden waaraan dient te worden voldaan voor het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats. De decreetgever heeft aldus het herbouwen op een gewijzigde plaats van een zonevreemde woning aan meer strikte voorwaarden onderworpen dan het herbouwen van een zonevreemde woning op dezelfde plaats. In artikel 4.4.13 VCRO (met betrekking tot het herbouwen op dezelfde plaats) wordt overwogen dat rekening dient gehouden te worden met de bestaande woonoppervlakte. Hierbij wordt het volgende gesteld:

...

*Deze overweging is, gelet op de parlementaire voorbereiding en dus de bedoeling van de decreetgever, evenzeer van toepassing op het herbouwen op een gewijzigde plaats. Hieruit volgt dat de vergunningsverlenende overheid bij de beoordeling van een vergunningsvraag voor het herbouwen van een zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, rekening dient te houden met het hoofdgebouw, **alsook de fysisch aansluitende woningbijgebouwen.***

De gemachtigde ambtenaar stelt hierover in zijn advies van 9 maart 2001 dat '[...] blijkt uit bijgevoegd fotomateriaal dat de woning in een te slechte bouwfysische staat verkeert om nog voor verbouwen of herbouwen in aanmerking te komen. Bijkomend plaatsbezoek leverde [sic] dat de zijgevel aan de 'slaapkamer' gescheurd en gebogen staat. Ook de zogenaamde bijgebouwen aan de linkergevel zijn grotendeels ingestort. Men dient er dus van uit te gaan dat de woning niet voldoet aan 1 van de vereisten (niet-verkrotte toestand) om in aanmerking te komen voor herbouwen.'

Verwerende partij heeft niet juist, minstens niet zorgvuldig en kennelijk onredelijk gemotiveerd waarom zij - in strijd met wat in de memorie van toelichting bij de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in strijd met de artikelen 4.1.1 16° iuncto 4.4.14 en 4.4.15 VCRO - meent dat enkel met de kuip van de woning rekening dient te worden gehouden.

Dit is in casu des te meer van belang aangezien de bijgebouwen zich in een nog ergere verkrotte toestand bevonden dan het hoofdgebouw (wat overigens bevestigd werd in de bestreden beslissing).

25. Opnieuw aan de hand van de foto's.

Verzoekende partij maakt de zaken, andermaal, nog eens duidelijk aan de hand van de foto's:

...

Het is voor verzoekende partij dan ook - mede gelet op de overweging van uw Raad die behept is met gezag van gewijsde - werkelijk onbegrijpelijk dat de deputatie op grond van bovenstaande foto's daterende van 15 januari 2000 oordeelt dat de woning niet verkrot is en dat geen rekening moet gehouden worden met het bijgebouw waarvan niet wordt aangetoond dat het geen woonfunctie zou hebben.

Anders dan in de bestreden beslissing wordt voorgehouden, moet er dan ook wel degelijk rekening worden gehouden met de integrale woning mét bijgebouwen (niet ontdaan van woonfunctie) en niet enkel met 'de kuip van de woning' om te bepalen of de woning verkrot was op het moment van de eerste vergunningsaanvraag. Er dient eveneens rekening te worden gehouden met de toestand van de bijgebouwen, nu deze ontegensprekelijk deel uitmaken van de verkrotte woning.

Daarenboven kan nog worden aangevoerd dat, in de mate de gevoegde foto's onduidelijk zouden zijn (quod certissime non), deze in elk geval geen aanleiding kunnen geven tot het

oordeel dat een en ander ten voordele komt van de vergunningsaanvrager (zie hierboven inzake de strikte interpretatie van de uitzonderingsregels).

26. Ondergeschiedt. Artikel 4.4.14 VCRO schendt het gelijkheids- en het non-discriminatiebeginsel.

In het onmogelijke geval uw Raad deze voormelde interpretatie niet zou bijtreden, zou dit met zich meebrengen dat de artikelen 10 en 11 van de Grondwet worden geschonden.

Het stellen van een prejudiciële vraag dringt zich dan ook op.

Het gaat immers niet op te veronderstellen dat bij het herbouwen op een gewijzigde plaats - waarbij de decreetgever heeft voorzien in strengere voorwaarden waaraan dient te worden voldaan - geen rekening moet gehouden worden met de fysisch aansluitende aanhorigheden, terwijl dit bij het herbouwen op dezelfde plaats wel dient te gebeuren. Dit kan natuurlijk niet.

Verzoekende partij stelt dan ook, in ondergeschikte orde, het stellen van volgende prejudiciële vraag voor:

‘Schendt artikel 4.4.14 VCRO de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in die zin gelezen dat er bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag tot herbouwen op grond van artikel 4.4.13 VCRO rekening dient gehouden te worden met zowel het hoofdgebouw en de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, terwijl deze beoordeling van een vergunningsaanvraag herbouwen op een gewijzigde plaats ex artikel 4.4.14 VCRO beperkt is tot het hoofdgebouw of ‘de kuip van de woning’.’

27. Besluit.

In de mate in de bestreden beslissing het verkrottingscriterium enkel beoordeelt aangaande ‘de kuip van de woning,’ worden de aangehaalde artikelen en beginselen en het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad van 6 oktober 2015 geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Vooreerst wordt opgemerkt dat de beoordeling van de verkrotting manifest onjuist is en niet afdoende gemotiveerd is.

De motiveringsplicht die op de deputatie rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden (...). De deputatie hoefde derhalve niet in te gaan op de argumentatie van verzoeker.

De bestreden beslissing laat wel afdoende blijken waarom ze de opmerkingen van verzoeker niet heeft gevolgd.

De deputatie heeft de verkrotting eens te meer grondig onderzocht en als volgt beoordeeld (...):

...

Met deze motivering is de deputatie ingegaan op alle argumenten die door de verzoekende partij werden aangedragen tijdens de administratieve beroepsprocedure. Nu de

verzoekende partij deze argumentatie ook voor uw Raad herhaalt, kan ook de deputatie verwijzen naar bovenstaande motivering, die zij ter weerlegging van de argumenten van de verzoekende partij heeft geformuleerd.

De deputatie heeft op afdoende en overtuigende wijze weerlegd waarom zij o.a. de getuigenverklaringen van de dames Van den Reeck niet kan volgen en waarom ook de gerechtelijke procedures geen uitsluitel geven over de al dan niet verkrotting van de betreffende woning. Ook na een nauwkeurige beoordeling van de fotoreportage van 15 januari 2000 komt de deputatie terecht tot de conclusie dat deze foto's niet noodzakelijk een gebrekkige stabiliteit van de woning aantonen.

Tot slot heeft de deputatie wel degelijk de historiek van de woning in acht genomen, maar kon zij daaruit niet eenduidig afleiden dat de woning ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag reeds verkrot zou zijn geweest. Zo stelt de deputatie terecht vast dat de beslissing van de Vlaamse minister van 14 november 2005 gebaseerd is op onjuiste gegevens, nu de woning in geen geval 20 jaar onafgebroken leeg heeft gestaan. Ook de geschiedenis van verhuringen van de woning wijzen geenszins in de richting van een verkrotte toestand op 24 december 1999. Daarnaast noopt ook het gegeven dat de woning niet is opgenomen op de lijst van ongeschikte of onbewoonbare verklaarde woningen van het Vlaams Gewest opnieuw tot de conclusie dat de woning niet verkrot was ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag.

De eerste vergunningsaanvraag betreft de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van deze woning. De deputatie heeft derhalve de beschikbare foto's van de vergunningsaanvraag van 24 december 1999 grondig onderzocht en geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie heeft de deputatie in alle redelijkheid besloten dat het hoofdvolume van de woning op het moment van de aanvraag van 24 december 1999 voldeed aan de elementaire vereisten van de stabiliteit. De door de aanvrager aangereikte elementen ondersteunen deze redenering.

Dat een woning een tijd verhuurd is voor een lage prijs betekent niet zonder meer dat dergelijke woning verkrot is, zodat de deputatie zich logischerwijze niet heeft gebaseerd op dit gegeven. Verzoeker stelt verder dat de bestreden beslissing gebaseerd is op het fotomateriaal van 14 december 1991, maar dit klopt niet. De deputatie heeft weliswaar rekening gehouden met deze foto's, maar heeft zich voor de beoordeling van het al dan niet verkrot karakter gebaseerd op de beschikbare foto's van de vergunningsaanvraag van 24 december 1999.

De deputatie mocht zich voor haar oordeel ook naar alle redelijkheid baseren op de verklaring die architect Jan Blomme heeft opgesteld. Er mag aangenomen worden dat deze architect destijds een professioneel oordeel vormde toen werd geopteerd voor het indienen van een aanvraag tot verbouwen van de woning.

Dat verzoeker niet akkoord is met de visie van de deputatie betekent niet dat de beslissing kennelijk onredelijk is. De hierboven aangehaalde motivering is afdoende om de beslissing te ondersteunen.

Uit de hierboven geciteerde motivering blijkt dat bovendien dat de deputatie bij haar beoordeling van de vermeende verkrotting van de woning tegemoet is gekomen aan de opmerkingen die uw Raad hierover heeft geformuleerd in haar arrest van 6 oktober 2015.

Verzoeker stelt daarnaast dat niet alleen rekening moet worden gehouden met de kuip van de woning, maar ook met de bijgebouwen.

Verzoeker verwijst hiervoor naar de bepalingen 4.4.14, 4.4.15 en 4.1.1, 16° VCRO, evenals naar de Vlaamse Wooncode om het begrip 'woning' te definiëren. Uit deze bepalingen kan echter niet worden afgeleid dat bij de beoordeling van het verkrotte karakter van een woning ook rekening zou moeten worden gehouden met de bijgebouwen. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt bij het herbouwen van woningen immers niet gesteld dat de toestand van alle - al dan niet aansluitende - gebouwen op het kwestieuze perceel in acht moet worden genomen opdat toepassing kan worden gemaakt van de desbetreffende artikelen.

Specifiek aangaande het verkrottingscriterium is niet bepaald dat de toestand van alle bijgebouwen bij de herbouwde woning in acht moeten worden genomen. Artikel 4.1.1, 7° VCRO bepaalt omtrent het hoofdzakelijk vergund karakter van een woning zelfs uitdrukkelijk dat dit betrekking heeft op het bruto-volume van de woning zonder de fysisch aansluitende aanhorigheden.

De motivering van de deputatie ter zake is dan ook wel degelijk relevant en pertinent waar wordt gesteld:

...

De deputatie is hiermee tegemoet gekomen aan de opmerkingen van uw Raad in het arrest van 6 oktober 2015. In tegenstelling tot wat de verzoekster meent, kan in dit arrest overigens geenszins worden gelezen dat "uit de foto's blijkt dat de gebouwen moeten beschouwd worden als woongelegenheden".

Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij voegt daaraan nog toe:

" ...

1. Naar het oordeel van de tussenkomende partij komt het de Raad voor Vergunningenbetwisting niet toe om zich in te laten met loutere opportuniteitsoverwegingen, nu dit een prerogatief is van het bestuur. In de uitoefening van de haar opgedragen wettigheidscontrole is de Raad voor Vergunningenbetwisting wel bevoegd na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid heeft kunnen oordelen over de vergunningsaanvraag.

Door uw Raad werd in haar arrest van 6 oktober 2015 overwogen dat bij deze beoordeling o.a. rekening dient te worden gehouden met de argumenten en stukken van de beroepsindieners, meer bepaald 1) de verklaring van de dochter van de huurder van de oorspronkelijke woning, 2) meerdere stukken omtrent een gerechtelijke procedure gevoerd door de huurder, 3) de historiek van het dossier en inzonderheid de beslissing van de Vlaamse minister die oordeelde dat de woning verkrot was.

Welnu, vastgesteld dient te worden dat de deputatie zich, bij de beoordeling van het verkrottingscriterium wel degelijk heeft laten leiden door correcte gegevens en deze op een juiste manier heeft beoordeeld.

Uitgangspunt is dat, zoals door uw Raad werd bevestigd in haar arrest van 6 oktober 2015, dient onderzocht te worden of de woning reeds verkrot was op het ogenblik van de eerste

vergunningsaanvraag, i.e. 24 december 1999. Het arrest van de Raad hanteert (net zoals de verwerende partij) navolgende definitie van het verkrottingscriterium:

...

Uw Raad zal dienen vast te stellen dat in de bestreden beslissing de correcte uitgangspunten worden gehanteerd voor de beoordeling van het verkrottingscriterium:

- Door de deputatie wordt in de bestreden beslissing correct uitgegaan van het feit dat de beoordeling omtrent de staat van de gebouwen (al dan niet verkrot zijn) dient te worden gemaakt om het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, i.e. 24 december 1999. Dit uitgangspunt wordt terecht door de deputatie gehanteerd en wordt trouwens door de verzoekende partij niet betwist.
- Tevens dient vastgesteld dat de deputatie de juiste invulling heeft gegeven aan het verkrottingscriterium. In de huidige Vlaamse Codex RO wordt immers dezelfde invulling gehanteerd als vooropgesteld door de decreetswijziging van 13 juli 2001. Overeenkomstig artikel 4.1.1, 15° Vlaamse Codex RO is verkrot: niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit. Er is aldus sprake van verkrotting als de stabiliteit van de constructie fundamenteel in het gedrang is of wanneer het gaat om ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele constructies (...).

Vervolgens dient vastgesteld dat de deputatie wel degelijk een gemotiveerde afweging heeft gemaakt van alle elementen uit het dossier, hetgeen reeds genoegzaam blijkt uit de omstandige beoordeling die hieromtrent is opgenomen in de bestreden beslissing (...). Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende dat de verwerende partij alle elementen van het beroepsdossier in haar beoordeling heeft betrokken, inclusief de verklaring van de dochter van de huurder van de oorspronkelijke woning, de stukken omtrent een gerechtelijke procedure gevoerd door de huurder en de historiek van het dossier en inzonderheid de beslissing van de Vlaamse minister die oordeelde de dat woning.

Zo wordt in de bestreden beslissing o.a. overwogen (...):

...

Uw Raad zal dan ook dienen vast te stellen dat in de bestreden beslissing op zeer uitvoerige wijze is gemotiveerd waarom de verwerende partij, rekening houdende met alle elementen van het dossier (waaronder het eensluidend verslag van haar PSA (...), de aanvullende nota van de beroepsindieners (...), alsook van de aanvrager (...), tot de bestreden beslissing is gekomen.

Niet de overwegingen van de deputatie, maar wel de overwegingen van de verzoekende partij kunnen daarentegen geenszins overtuigen. In de bestreden beslissing is op uiterste omstandige wijze gemotiveerd dat de woning, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, dit is 24 december 1999, de toets aan het verkrottingscriterium kan doorstaan.

2. Als tweede onderdeel van haar middel werpt de verzoekende partij op dat zij niet kunnen inzien waarom bij de beoordeling van het dossier (enkel) rekening wordt gehouden met de 'kuip' van de woning. Naar het oordeel van de tussenkomende partij werd door de deputatie inderdaad correct rekening gehouden met de woning op zich (en niet met de hieraan verbonden bijgebouwen).

Uitgangspunt is dat in de Vlaamse Codex geen exacte aanduiding is gegeven van welke delen van de constructie al dan niet dienen te voldoen aan de elementaire vereisten van stabiliteit in het kader van de beoordeling van het verkrottingscriterium voor het beoordelen

van een vergunningsaanvraag voor een zonevreemde woning. In casu speelt op dit punt het redelijkheidsbeginsel.

In dat opzicht is de discussie die de verzoekende partij trachten uit te lokken geenszins relevant. Immers, in principe zou de bouwheer er kunnen voor opteren om voorafgaandelijk een sloopvergunning te bekomen voor de woningbijgebouwen, om later dan een vergunningsaanvraag in te dienen voor het uitbreiden van de (niet-verkrotte) woning tot 1.000m³.

In de bestreden beslissing wordt dan ook terecht overwogen:

...

Ook de in ondergeschikte orde opgeworpen schending van het gelijkheids- en het non-discriminatiebeginsel kan niet worden weerhouden. Een prejudiciële vraagstelling aan het Grondwettelijk Hof dringt zich geenszins op.

...

4.

De verzoekende partij stelt nog het volgende in de wederantwoordnota:

“ ...

A. Eerste middel

...

4. Vooraf.

Zowel verweerster als tussenkomende partij trachten het eerste en tweede middelonderdeel samengenomen te weerleggen. Voor een goed begrip of er al dan niet sprake kon zijn van verkrotting, dient de vergunningverlenende overheid er zich dienstig van te vergewissen welke delen van de constructie wel of niet mogen verkrot zijn.

In dit opzicht wordt in deze wederantwoordnota eerst het tweede onderdeel van het eerste middel behandeld (Tot waar strekt de verkrotting zich uit?) en naderhand het eerste middelonderdeel van het eerste middel Ps er te dezen sprake van verkrotting?).

A.1. Tweede onderdeel

...

A.1.3. Repliek

Beide standpunten kunnen maar moeilijk aangehouden worden.

8. De stabiliteit van de woning (en de voor woning bestemde bijgebouwen) dient in rekening te worden gebracht.

Uw Raad oordeelde eerder al als volgt:

‘Uit de foto's waarover de Raad vermag te beschikken blijkt niet dat het gebouw dat als woning dienst deed, te onderscheiden valt in een woongedeelte en bijgebouwen zonder woonfunctie.’

Anders dan verwerende partij voorhoudt, volgt hieruit dat uw Raad wel degelijk van oordeel is dat niet valt in te zien waarom deze woningbijgebouwen verstoken zijn van een woonfunctie.

In de huidige bestreden beslissing wordt weliswaar verwezen naar ‘allerhande bijgebouwen/annexen opgericht in hout met metalen platen als dak’, maar wordt abstractie

gemaakt van de bijgebouwen mét woonfunctie, te weten de bakstenen aanbouwen waarin de keuken en de slaapkamer gevestigd waren.

In de bestreden beslissing lijkt verweerster de aandacht van de verkrotting af te leiden door te wijzen op bijgebouwen/annexen opgericht in hout met metalen platen als dak'. Dit is niet het hieronder bedoelde uit bakstenen en dakpannen opgetrokken bijgebouw met woonfunctie.

...

Verweerster en tussenkomende partij draaien de rollen ten onrechte om waar zij voorhouden dat nu de VCRO niet expressis verbis bepaalt dat 'bijgebouwen' niet meetellen bij het herbouwen van een woning, niet alle voor woning bestemde 'bijgebouwen' in rekening dienen te worden gehouden.

Zoals uw Raad eerder terecht - zij het niet in zo een heldere bewoording — opmerkte, dient rekening te worden gehouden met 'het gebouw dat als woning dienst deed', hierin begrepen de bijgebouwen die eveneens een woonfunctie hadden, m.a.w. ook de/het 'stalling/bijgebouw (met een lager dak in pannen)'.

Met de repliek van verweerster toont zij andermaal niet aan dat de stenen aanbouw aan de 'kuip' van de woning geen woonfunctie zou hebben en toont zij met andere woorden niet aan waarom hiermee geen rekening werd gehouden bij het bepalen van de verkrotting. Verweerster citeert enkel een aantal passages uit de bestreden beslissing.

Ook de stelling dat het redelijkheidsbeginsel speelt bij het bepalen welke delen van de constructie in ogenschijn moeten worden genomen, kan maar moeilijk worden aangehouden. In de mate het redelijkheidsbeginsel zou spelen, zou logischerwijze - zoals uw Raad eerder al leek te stellen - rekening moeten worden gehouden met alle delen van de woning die voor bewoning bestemd zijn.

Dat de bouwheer in principe ervoor zou kunnen opteren om de woningbijgebouwen voorafgaandelijk te slopen, kan daarbij goed zijn. Mocht dergelijke stelling van tussenkomende partij evenwel enige schijn van waarheid bevatten, dient te worden opgemerkt dat in deze geen sloopvergunning van de woningbijgebouwen voorligt en zulks ook vrij moeilijk is nu de tussenkomende partij een dergelijke sloopvergunning bijna 20 jaar geleden had moeten bekomen.

9. Besluit.

Er dient rekening te worden gehouden met alle woningbijgebouwen die een woonfunctie hebben. In de mate de bestreden beslissing het verkrottingscriterium enkel beoordeelt aangaande 'de kuip van de woning,' is het tweede onderdeel gegrond.

A.2. Eerste onderdeel

...

A.2.3. Replik

13. Er wordt geen rekening gehouden met de woningbijgebouwen.

Zoals hoger al aangehaald, dient voor een goed begrip of er al dan niet sprake kon zijn van verkrotting in 1999, rekening te worden gehouden met de woning en de delen van de woning die voor woning bestemd zijn. In de bestreden beslissing wordt ten onrechte overwogen 'dat [het gebouw] een sterk verweerde indruk laat, maar zeker wanneer abstractie gemaakt wordt van de annexen, aanbouwen en bijgebouwen [...] niet [kan] ontkend worden dat de zichtbare delen van de muren van het hoofdvolume, van de kuip, zich qua stabiliteit in een goede staat bevinden'.

De gegrondheid van het tweede middelonderdeel van het eerste middel, brengt de gegrondheid van het eerste middelonderdeel met zich mee. Nu verweerster geen rekening houdt met de onbetwiste (er wordt gewaagd van verzakkingen van de woningbijgebouwen) verkrotting van de bijgebouwen, is de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd waar deze voorhoudt dat de woning niet verkrot zou zijn geweest.

14. Er is wel degelijk sprake van verkrotting.

Verzoekende partij enerzijds en verwerende en tussenkomende partij anderzijds lijken zich in een impasse te bevinden. Verzoekende partij brengt een resem van stavingstukken aan, waaronder administratieve beslissingen en foto's, waaruit blijkt dat de woning in 1999 verkrot was. Verweerster poneert dat deze stukken betrekking hebben op de bewoonbaarheid van de woning en niet op de stabiliteit ervan en houdt voor dat kuip van de woning niet aangetast was op vlak van stabiliteit.

- *een uitzondering dient beperkend te worden geïnterpreteerd.*

Uw Raad oordeelde o.m. in het arrest van 6 oktober 2015 dat 'de overweging dat er "schijnbaar" een goede toestand is, niet voldoende is om vast te stellen dat er aan de voorwaarden van artikel 4.4.10, § 1 VCRO is voldaan'. Opnieuw begaat verweerster eenzelfde fout door thans o.m. te beweren dat het feit dat 'een plafond naar beneden gekomen is, wat met foto's geïllustreerd wordt, [...] niet noodzakelijk veroorzaakt [is] door elementaire gebreken aan de stabiliteit'. Verweerster gaat met andere woorden uit van de premisse dat er te dezen geen sprake is van verkrotting, minstens lijkt deze dienaangaande te twijfelen, en tegelijkertijd wordt alles wat op verkrotting wijst van de hand gedaan als betrekking hebbende op de bewoonbaarheid.

Dit is niet het juist uitgangspunt. Immers liggen er eerdere administratieve beslissingen voor die overwegen dat er wel sprake was van verkrotting. Wil verwerende partij deze stellingnames tegenspreken, dient zij dit op een grondige wijze te doen en moet zij als het ware het vermoeden van verkrotting tegenspreken, niet omgekeerd. Zoals door uw Raad geoordeeld in het arrest van 6 oktober 2015 neemt de vergunningverlenende overheid die tot een andersluidende conclusie komt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

- *beslissing van de minister worden niet afdoende weerlegd*

Verzoekende partij merkte op dat het te dezen niet volstaat om de Vlaamse minister tegen te spreken, omwille van een volgens de deputatie foutieve overweging dat de woning reeds meer dan 20 jaar onafgebroken leeg had gestaan. In dit opzicht heeft uw Raad ook vastgesteld dat de beslissing van de Vlaamse minister gebaseerd is op 'tal van elementen'. In het bijzonder wordt gewezen op het feit dat de minister o.m. oordeelt 'Dat uit de ingestorte dakconstructie, de afgebroken dakgoten, de ineengevallen muren [...], dat er geen ramen meer in het gebouw aanwezig zijn; dat uit de bezwaarschriften van omwonenden blijkt dat de woning sedert de jaren '90 sterk vervallen is, extreem onstabiel is en reeds meer dan 10 jaar een krot is [...]'

In de antwoordnota van verweerster wordt dienaangaande opgemerkt dat het oordeel van de minister dat de woning al 20 jaar leeg stond foutief is, de geschiedenis van de verhuringen niet wijst op verkrotte toestand in 1999 en wordt gewezen op het feit dat de woning niet opgenomen was op de lijst van verkrotte woningen van het Vlaamse Gewest.

Verzoekende partij volhardt. Er valt niet in te zien op welke wijze hiermee wordt aangetoond dat het standpunt van de minister (dat eveneens steun vindt in de mail van

de stedenbouwkundig ambtenaar van de gemeente van 26 mei 2004 (...) op een ter dege wijze wordt weerlegd. Er wordt inderdaad niet aangetoond dat de beslissing van de Vlaamse minister omwille van de door verweerster aangehaalde redenen feitelijke grondslag mist. In dit verband moet opnieuw worden gewezen naar de meer zorgvuldige motiveringsplicht die verondersteld wordt.

- standpunt weigeringsbeslissingen van 17 november 2000, van 8 april 2004 en mail van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar worden niet weerlegd
Deze vaststelling wordt in de antwoordnota en de schriftelijke uiteenzetting zelfs niet ontmoet. Verzoekende partij volhardt.
- standpunt Landbouw en Visserij wordt niet weerlegd
Het departement Landbouw en Visserij is dienaangaande duidelijk, er was geen sprake van een bestaande woning. Ook deze kritiek wordt in de antwoordnota en de schriftelijke uiteenzetting niet ontmoet. Verzoekende partij volhardt opnieuw.
- een foto van 1991 zou de stabiliteit aantonen in weerwil van de de visu vast te stellen instabiliteit op een foto van 2000 voor een momentum in 1999
Het enige wat verweerster hier tegen in brengt is dat uit een 'nauwkeurige beoordeling van de fotoreportage van 15 januari 2000' de deputatie terecht tot de conclusie komt dat deze foto's 'niet noodzakelijk een gebrekkige stabiliteit van de woning aantonen'.

Een dergelijke stelling is op zijn zachtst gezegd kennelijk onredelijk. In stuk 2.12 wordt de bedoelde fotoreportage van 15 januari 2000 gevoegd. Het bedoelde woningbijgebouw ligt ten dele tegen de vlakte... (zie ook enkele van deze foto's onder randnummer 8).

- de besluiten uit de gerechtelijke procedure hebben niet louter betrekking op de bewoonbaarheid van het pand
Volgens verweerster wordt in de bestreden beslissing 'afdoende en op overtuigende wijze' weerlegd waarom de gerechtelijke procedures geen uitsluitsel kunnen geven over de al dan niet verkrotting van de woning. ...

Opnieuw kan worden verwezen naar hetgeen verzoekende partij in de administratieve procedure heeft ingebracht tegen dit standpunt en naderhand ook in het inleidende verzoek tot vernietiging bij uw Raad. Verweerster leest de bedoelde besluiten natuurlijk zoals zij zelf wil, maar door gewoonweg alle indiciën die duiden op verkrotting (naast de duidelijke foto's) te ontkennen, waarbij zij een niet-evidente beslissing neemt en waarbij dus grotere eisen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, motiveert zij haar beslissing niet op afdoende wijze.

Met de beperkte replieken uit de antwoordnota en de schriftelijke uiteenzetting wordt de gegrondheid van het eerste middelonderdeel niet weerlegd.

...

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij nog:

“ ...

De verzoekende partij trachten in hun wederantwoordnota het zwaartepunt van de discussie te verleggen naar de vraag welke onderdelen van de woning en de hieraan

palende woningbijgebouwen al dan niet moeten in rekening worden gebracht bij het beoordelen van het verkrottingscriterium.

Hieruit blijkt reeds dat verzoekende partij er zich van bewust is dat de deputatie in de bestreden beslissing de nodige motivering heeft aangegeven dat de woning op het ogenblik van de eerste aanvraag niet als verkrot kon worden aangemerkt (dit gelet op de uitvoerige motivering hieromtrent in de bestreden beslissing).

Op zich volstaat lezing van de omstandige motivering in de bestreden beslissing inderdaad om te oordelen dat verwerende partij zich correct van haar taak heeft gekweten. Zoals gevraagd in het arrest van uw Raad dd. 6 oktober 2016, heeft de bestreden beslissing ook de argumenten en stukken van de beroepsindieners beoordeeld.

Alleen al hieruit blijkt dat het middel ongegrond is.

Zoals reeds uiteengezet in de schriftelijke uiteenzetting tracht de verzoekende partij bijkomend een discussie uit te lokken die niet terzake doet. De deputatie heeft immers correct de toestand van de woning beoordeeld en dit op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. Zij heeft hierbij de woning en de hieraan palende annexen (stallen, woningbijgebouwen) beschreven (p 13 bestreden beslissing) en heeft vervolgens de toestand ervan beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

Lezing van de wederantwoordnota leert dat de verzoekende partij een aantal foutieve aannames maakt. Zo stelt zij dat de bestreden beslissing zou erkennen dat de fysieke aanhorigheden van de woning ingestort waren en dit reeds op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. Daarenboven gaat verzoekende partij er van uit dat ook woonfuncties waren ondergebracht in de bijgebouwen.

Uw raad gaf inderdaad aan dat in de vorige beslissing van de deputatie niet duidelijk werd gemaakt wat werd verstaan onder bijgebouw. Welnu, in de bestreden beslissing (p 13) is dan ook verduidelijkt dat zich aan de woning ook nog een stalling/bijgebouw met lager dak in pannen bevond, terwijl in de loop der jaren nog bijkomende (houten en metalen) annexen werden opgericht. Verzoekende partij erkent dat enkel rekening moet worden gehouden met de woning (en de woningbijgebouwen die niet ontdaan zijn van woonfunctie). Dit werd in de bestreden beslissing correct beschreven en beoordeeld.

Voor zoveel als nodig kan nog worden opgemerkt dat ook uit het citaat van de bestreden beslissing opgenomen in de memorie van wederantwoord niet blijkt dat de annexen niet meer stabiel waren. Wel integendeel wordt zelfs aangegeven dat uit de foto's gevoegd bij de eerste aanvraag blijkt dat deze (annexen) geen tekenen van instabiliteit vertoonden. Merk ook op dat de foto's gevoegd door verzoekende partij misleidend zijn nu dit niet de foto's betreft gevoegd bij de eerste vergunningsaanvraag. Deze worden wel correct weergegeven in stuk 16 van de stukkenbundel van tussenkomende partij.

Voor het overige zal Uw Raad, na lezing van de bestreden beslissing, dienen vast te stellen dat alle argumenten van verzoekende partij uitvoerig werden weerlegd. Het feit dat de verzoekende partij het hiermee niet eens is, doet geen afbreuk aan het feit dat de bestreden beslissing correct en omstandig is gemotiveerd. Andermaal tracht verzoekende partij uw Raad hierbij aan te zetten tot een loutere opportuniteitsbeoordeling.

Verzoekende partij wijst bijvoorbeeld op 'tal van elementen' uit het besluit van de Vlaamse minister. Evenwel betreft dit een beschrijving van het gebouw dd. 2004 (meer dan 5 jaar

na de 'beoordelingsdatum). Merk daarenboven op dat in de bestreden beslissing correct en terecht wordt verwezen naar het feit dat dit besluit van de Vlaamse minister steunde op de foutieve aanname dat de woning reeds 20 jaar leegstaand zou zijn (hetgeen zondermeer foutief is). Wat de opmerkingen omtrent de gerechtelijke procedure betreft alsook de talrijke fotoreportages edm. verwijst tussenkomende partij naar de omstandig gemotiveerde beslissing.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In haar eerste middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de verwerende partij opnieuw, gelet op de historiek van het dossier, met de arresten uitgesproken door de Raad en met het bevel opgelegd door de Raad in zijn arrest van 6 oktober 2015, de vraag of de te herbouwen woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag op 24 december 1999 al dan niet verkrot was, onvoldoende en onzorgvuldig heeft onderzocht en beantwoord. Dit laatste niet in het minst gegeven de talrijke indicaties die wijzen op het feit dat de oorspronkelijke woning verkrot was op het ogenblik van de eerste aanvraag.

De bestreden beslissing is naar het oordeel van de verzoekende partij derhalve andermaal aangetast door een motiveringsgebrek. Eveneens met verwijzing naar het arrest van de Raad van 6 oktober 2015 stelt de verzoekende partij dat er onterecht enkel rekening is gehouden met de 'kuip van de woning' zonder de aanbouw, waarin nochtans de keuken en een slaapkamer gelegen waren, mee in de beoordeling van het niet verkrot karakter te betrekken.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor het vergunningverlenend bestuursorgaan de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

3.

Het wordt niet betwist dat de te herbouwen woning gelegen is in agrarisch gebied en als dusdanig zonevreemd is nu de woning niet in dienst zal staan van enige agrarische activiteit. De verwerende partij diende dan ook, bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag, toepassing te maken van de basisrechten voor de zonevreemde constructies zoals opgenomen in de artikelen 4.4.10 VCRO tot en met artikel 4.4.22 VCRO.

De basisrechten zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die de vergunningverlenende overheid verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming die verordenend is. Voor zover er voldaan is aan

de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het feit dat de basisrechten te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen, betekent evenwel dat deze op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Vanaf het ogenblik dat een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden die op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd, zal het vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

4.1.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij toepassing maakt van de artikelen 4.4.10, 4.4.14 en 4.4.15 VCRO. Deze artikelen maken deel uit van Titel IV. Vergunningenbeleid; Hoofdstuk IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften; Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies; Onderafdeling 1: Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen (4.4.10 VCRO); Onderafdeling 2: Bestaande zonevreemde constructie; Sectie 1. Bestaande zonevreemde woningen (4.4.14 en 4.4.15 VCRO).

Artikel 4.4.10, § 1 VCRO luidt 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.

...”

Om aanspraak te kunnen maken op een stedenbouwkundige vergunning in het kader van de basisrechten voor zonevreemde constructies, moet de aanvrager dus in ieder geval aantonen dat de woning waarvan de herbouw wordt gevraagd, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was. Daarbij moet voor het al dan niet verkrot karakter rekening worden gehouden met artikel 4.1.1, 15° VCRO die deze term definieert als “niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit”.

4.2

Verder moet worden vastgesteld dat door gebruik te maken van de mogelijkheden geboden door de artikelen 4.4.14 en 4.4.15 VCRO nog een impliciet doch niet te miskennen voorwaarde wordt gesteld voor de toepassing van deze basisrechten. Immers voor de toepassing van deze artikelen is het noodzakelijk dat de te herbouwen en uit te breiden woning nog bestaat op het ogenblik van de betrokken vergunningsaanvraag. Tegelijk moet, qua uitbreiding van de woning, ook rekening worden gehouden met de maximumgrens van 1000 m³ en het behoud van het aantal wooneenheden.

Nog los dus van de vragen (1) of de betrokken woning op het ogenblik van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning hoofdzakelijk vergund was, wat wordt bevestigd in de bestreden beslissing, (2) of het volume beperkt blijft tot 1000 m³, wat evenzeer word bevestigd in de bestreden beslissing, (3) of het aantal wooneenheden behouden blijft, wat ook word bevestigd in de bestreden beslissing, en (4) of de betrokken te herbouwen woning nog bestond op het ogenblik

van de betrokken vergunningsaanvraag, waarnaar de verwerende partij klaarblijkelijk geen onderzoek voert, moet ook onderzocht worden of de betrokken woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag al dan niet verkrot was.

Gelet op het uitzonderingskarakter van de basisrechten kan enkel indien aan al deze voorwaarden is voldaan een vergunning worden verleend 'in strijd' met de geldende gewestplanbestemming of, nog met andere woorden, kan de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn voor het weigeren van de gevraagde vergunning.

4.3.

Artikel 4.4.14 VCRO stelt nog andere voorwaarden voor het herbouwen op een gewijzigde plaats doch deze maken als dusdanig niet het onderzoek uit van het eerste middel nu dit hoofdzakelijk teruggaat op het al dan niet verkrot karakter op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

5.1.

Zoals gesteld hekelt de verzoekende partij dat, zelfs na een opdracht daartoe door de Raad, de verwerende partij bij het beoordelen van het niet-verkrot karakter onvoldoende haar replieknota heeft weerlegd en daarenboven, geheel in strijd met datgene wat de Raad uitdrukkelijk stelde, voor het onderzoek naar het niet-verkrot karakter een onderscheid maakt tussen het woongebouw en de bijgebouwen/aanhangsels.

Met betrekking tot de beoordeling van het verkrot karakter heeft het vergunningverlenend bestuursorgaan een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich niet in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan zodat zijn bevoegdheid beperkt blijft tot een marginale toetsing van de door het vergunningverlenend bestuursorgaan gemaakte beoordeling.

5.2.

In het arrest van de Raad van 6 oktober 2015 werd aan de verwerende partij opgelegd om bij het nemen van een herstelbeslissing de gehele replieknota van de verzoekende partij en het daarbij gevoegde stukkenbundel mee in overweging te nemen evenals de beslissing van 14 november 2005 van de Vlaamse minister wat betreft het onderzoek naar het al dan niet verkrot karakter van de betrokken te herbouwen woning.

Wat nog steeds onbetwist blijft, is dat een eerste vergunningsaanvraag in de zin van artikel 4.4.10, § 1 VCRO werd ingediend op 24 december 1999 wat in deze zaak als de referentiedatum geldt (hierna ook referentiedatum genoemd). Wat verder ook onbetwist blijft, is dat:

- de gemachtigde ambtenaar naar aanleiding van een volgende aanvraag ingediend op 17 november 2000 oordeelde dat de woning in een te slechte bouwfysische staat verkeerde om nog voor verbouwen of herbouwen in aanmerking te komen;
- vervolgens, naar aanleiding van een aanvraag ingediend op 8 april 2004, de Vlaamse minister op 14 november 2005 eveneens oordeelde dat het pand op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag verkrot was onder andere gelet op de ingestorte dakconstructie, de afgebroken dakgoten, de ingevallen muren en de afwezigheid van ramen waaruit blijkt dat de oude woning reeds tientallen jaren leegstaat en op het eerder ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.
- de tussenkomende partij in een procedure voor de Vrederechter niet heeft betwist dat de foto's, gevoegd bij de conclusies van haar tegenpartij tijdens die procedure die de woning met verwijzing naar deze foto's een krot noemde, inderdaad met de werkelijkheid overeenstemden.

Deze onbetwiste gegevens zijn door de verzoekende partij eveneens naar voor geschoven in haar replieknota. Daarbij verwijst ze ook nog naar foto's genomen op 15 januari 2000 waaruit blijkt dat de woning slechts 22 dagen na de eerst vergunningsaanvraag in een verkrotte staat was.

5.3.

De verwerende partij stelt opnieuw dat het begrip 'verkrot' een evolutie kende sedert het decreet van 18 mei 1999 evenals de regels rond de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen. Zulks is in de voorliggende aangelegenheid evenwel irrelevant aangezien rekening moet worden gehouden met de regelgeving zoals ze geldt op het ogenblik waarop de bestreden beslissing is genomen en het al dan niet verkrot karakter van de woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag nog steeds moet nagegaan worden.

De verwerende partij gaat dit maal dieper in op de replieknota van de verzoekende partij. Doch ook deze keer slaagt de verwerende partij, zoals hierna zal blijken, er opnieuw niet in om op overtuigende wijze de verschillende andersluidende standpunten in dit dossier dat reeds een hele historiek kent, te weerleggen en tot een zorgvuldig onderzoek te komen van het al dan niet verkrot karakter van de woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

5.4.

Wat het besluit van de Vlaamse minister van 14 november 2005 betreft, weerlegt de bestreden beslissing dit besluit louter met de stelling dat in dit besluit er verkeerdelijk van wordt uitgegaan dat de woning meer dan 20 jaar onafgebroken leeg staat daar waar de woning nog vlak voor de eerste vergunningsaanvraag bewoond werd.

De verwerende partij gaat daarbij echter voorbij aan het feit dat de Vlaamse minister zich verder ook steunde op foto's bij de aanvraag en op de bezwaarschriften van de omwonenden. Verder wordt er ook volledig voorbij gegaan aan het gegeven dat de Vlaamse minister teruggreep naar het negatief advies dat de gemachtigde ambtenaar uitbracht naar aanleiding van een aanvraag ingediend op 17 november 2000 wat dus minder dan een jaar is na de aanvraag die dient als referentiepunt voor het onderzoek van het niet-verkrot karakter.

Bovendien stelt de Raad vast dat uit verschillende getuigenissen blijkt dat de (erbarmelijke) staat van de woning werd beschreven enerzijds door de dochter van de voorlaatste bewoner en anderzijds door de laatste huurder die zich tot de Vrederechter richtte om de huur te doen ontbinden. Tegelijk blijkt uit de gestelde getuigenissen niet enkel de onbewoonbaarheid van de woning zoals de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing - maar kan hier meer uit afgeleid worden. Daartegenover rekening houdend met andere getuigenissen nl. voor het merendeel van personen die nooit de woning bewoond hebben louter omdat deze van recentere datum zijn, getuigt van weinig ernst in het onderzoek.

5.5.

Wat het negatieve advies van de gemachtigde ambtenaar van 9 maart 2001 betreft, kan verder worden vastgesteld dat de verwerende partij er zelfs niet toe komt om dit te weerleggen. Daaromtrent stelt de bestreden beslissing enkel dat ook in dit advies wordt vastgesteld dat de woning niet op de lijst van verkrotte woningen stond. Daarbij dient de Raad vast te stellen dat, ongeacht het gegeven dat er destijds enkel moest onderzocht worden of de betrokken woning op de lijst van de verkrotte gebouwen stond en het gegeven dat de woning er niet op stond, de gemachtigde ambtenaar het noodzakelijk achtte te wijzen op het feitelijk verkrotte karakter van de betrokken woning.

Zowel wat de beslissing van de Vlaamse minister als wat het negatieve advies van de gemachtigde ambtenaar betreft, moet worden opgemerkt dat de bestreden beslissing verwijst naar foto's waaruit

zou moeten blijken dat op 17 december 1991 de betrokken woning alle uiterlijke kenmerken vertoont van een degelijke stabiliteit.

Daartegenover staat evenwel het plaatsbezoek van de gemachtigde ambtenaar waaruit diens negatief advies van 9 maart 2001 – nauwelijks anderhalf jaar na de referentiedatum – voortvloeide, de foto's van de verzoekende partij zelf van 15 januari 2000 en de foto's van 15 oktober 2004 nauwelijks 5 jaar na de referentiedatum.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat het weinig aannemelijk is dat de foto's van meer dan acht jaar vóór de referentiedatum geschikter zijn om te oordelen over het al dan niet verkrotte karakter dan de foto's die korter bij die datum liggen te meer daar de beslissingen van zowel 2001 als 2005 duidelijk het verkrotte karakter vermelden.

Wat de verhuur tot een jaar voor het indienen van de eerste vergunningsaanvraag betreft, moet worden opgemerkt dat in de procedure voor de Vrederechter wel duidelijk op het verkrotte karakter werd gewezen. Het loutere feit dat de procedure in onderling akkoord werd beëindigd, maakt nog niet dat deze vaststelling niet langer zou gelden en zonder meer terzijde kan worden geschoven.

5.6.

De Raad stelt opnieuw vast dat de verwerende partij andermaal een artificieel onderscheid maakt tussen de woning en de bijgebouwen om dan tot de vaststelling te komen dat de kuip van de woning er op het eerste gezicht niet slecht bij staat. De verwerende partij stelt nog de bijgebouwen als 'aanhangsels' buiten beschouwing te laten nu deze niet meer dienend zijn voor het bepalen van het maximaal toegelaten bouwvolume.

Nog los van het feit dat hiermee het gezag van gewijsde van de Raad wordt miskend waarin is gesteld dat uit de in het dossier aanwezige foto's niet blijkt dat het gebouw dat als woning dienst deed te onderscheiden valt in een woongedeelte en bijgebouw, moet tevens worden vastgesteld dat er geen zekerheid omtrent het niet verkrotte karakter af te leiden valt uit deze overweging nu er sprake is van het feit dat het dak en de daklijnen van de kuip van de woning er "op het eerste gezicht niet slecht bijstaan, en ook de schouw nog rechtstaat" .

De omstandigheid dat de basisrechten een uitzonderingsregeling betreft, impliceert dat er absolute zekerheid moet bestaan met betrekking tot het antwoord op de vraag of de betrokken woning al dan niet verkrot was op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. De verwerende partij blijkt bovendien andermaal geheel voorbij te gaan aan het gegeven dat de Vlaamse minister niet enkel rekening hield met de verkrotte toestand van de "bijgebouwen" doch met het geheel van de woning.

De Raad is op basis van de in het dossier aanwezig foto's nog steeds van oordeel dat het, hoewel nu min of meer duidelijk is wat de verwerende partij met bijgebouw bedoelt, nog steeds niet duidelijk is waarom dit bijgebouw te onderscheiden valt van het woongedeelte. Dit geldt des te meer in zoverre de verzoekende partij stelt dat in dit bijgebouw de keuken en de slaapkamer was ondergebracht en zij daarin niet wordt tegengesproken door de verwerende en de tussenkomende partij.

Het loutere feit dat er voor de uitbreiding van zonevreemde woningen niet langer wordt gesteld dat het volume maximaal kan worden verdubbeld, maakt nog niet dat niet met het geheel van de voor bewoning bestemde gebouwen rekening moet worden gehouden wat het oordeel rond het verkrotte karakter betreft. In de voorliggende aangelegenheid blijkt op geen enkele wijze dat er in het zogenaamde betrokken bijgebouw geen woonfunctie aanwezig was.

5.7.

Tot slot komt het de Raad als vreemd voor dat de verwerende partij erin slaagt te stellen dat de woning op het ogenblik van de aanvang van de werken alleszins verkrot was, terwijl dit niet terzake doend is. Immers, zoals meermaals gesteld is enkel het ogenblik van de eerst vergunningsaanvraag in deze van belang.

Nog los dus van de vraag of de verwerende partij wel degelijk een onderzoek heeft gevoerd naar het vervuld zijn van alle voorwaarden gesteld voor de herbouw van bestaande zonevreemde woningen, moet alleszins worden vastgesteld dat de verwerende partij er opnieuw niet in slaagt om, mede gelet op de volledige historiek van het dossier, met zekerheid te stellen dat de betrokken woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag niet verkrot was.

7.

Er is dan ook op dit ogenblik geen enkele reden voorhanden om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

8.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Gelet op het gegrond bevinden van het eerste middel, moet worden vastgesteld dat een onderzoek van het tweede middel niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

1.

Artikel 37 van het DBRC-decreet bepaalt:

“ ...

Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen opgenomen in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:

1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;

2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld.

3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

...”

2.

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij bij het nemen van de thans bestreden beslissing niet heeft gehandeld overeenkomstig de overwegingen van het arrest van 6 oktober 2015 (nr. RvVb/A/1516/0090). Er wordt nog steeds een kunstmatig onderscheid gemaakt tussen het zogenaamde hoofd- en bijgebouw terwijl uit niets blijkt dat het bijgebouw geen woonfunctie had. Tegelijk wordt de historiek in het betrokken dossier nog steeds op een weinig gefundeerde wijze langs de kant geschoven, minstens bijzonder selectief aangewend bij de

beoordeling van het aangevraagde en de mogelijke toepassing van de basisrechten zonevreemde woningen.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.4.10, §1 VCRO in samenlezing met artikel 4.1.1, 15° VCRO in acht te nemen, in het bijzonder dient zij opnieuw rekening te houden met de beslissing van de Vlaamse minister van 14 november 2005 met de hierin aangehaalde elementen, met de foto's gevoegd bij de replieknota en met het negatieve advies van de gemachtigde ambtenaar van 9 maart 2001. Tevens dient zij, vooraleer een kunstmatige opdeling te maken van het te herbouwen pand, een grondig onderzoek te voeren naar de functie van het zogenaamde bijgebouw.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Eric DELLAERT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een eengezinswoning met aangebouwde carport op een perceel gelegen te Evergem, Keizersdreef 48 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 463A.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in deel VII. 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 juni 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER