

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0090 van 6 oktober 2015
in de zaak 1314/0225/A/4/0190

In zake: de heer **Johan DE COOMAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Meindert GEES
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de heer **Eric DELLAERT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Eva DE WITTE en Karolien BEKÉ
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 december 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 24 augustus 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een (zonevrije) eengezinswoning met aangebouwde carport.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9940 Evergem, Keizersdreef 48 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 463a.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering, die initieel is toegewezen aan de eerste kamer, wordt op 6 mei 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 juni 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas QUINTENS die loco advocaten Steve RONSE en Meindert GEENS verschijnt voor de verzoekende partij, de Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Eva DE WITTE die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer Eric DELLAERT verzoekt met een aangetekende brief van 4 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 12 maart 2014 de tussenkomen de partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

1.

Op 23 mei 2000 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem over een aanvraag van de tussenkomen de partij tot het verbouwen van een woning, gelegen aan de Keizersdreef 48 te Evergem.

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 tussenkomende partij dient op 17 november 2000 een nieuwe aanvraag in, ditmaal strekkende tot het herbouwen en uitbreiden 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 tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in voor het herbouwen en uitbreiden van de betrokken woning.

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;

...

Bij 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 ontvangstbewijs) 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 is 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 Landbouwwontwikkeling, 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 verschild 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.

Bij arrest van de Raad nr. A/2012/0315 van 6 augustus 2012 wordt de hiervoor aangehaalde 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 bij arrest nr. 222.258 van 25 januari 2013 het arrest van de Raad vernietigt en de zaak verwijst naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Over het beroep van onder meer de verzoekende partij bij de Raad wordt vervolgens opnieuw geoordeeld bij arrest nr. A/2013/0514 van 27 augustus 2013. In dit arrest wordt de hiervoor vermelde beslissing van de verwerende partij van 12 november 2009, vernietigd. In het arrest wordt vastgesteld dat de verwerende partij weliswaar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 5 november 2009 bij haar beoordeling heeft betrokken, maar nagelaten heeft om de beroepers te horen over dit verslag en dat door het niet horen vervan na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin wordt besloten 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 daarbij tevens overwogen dat de verwerende partij bij deze beoordeling dient zorgvuldig 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 dit arrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn nieuw verslag van 22 oktober 2013 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 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 motieven van deze beslissing zijn nagenoeg identiek aan deze van de eerdere beslissing van de verwerende partij van 12 november 2009. De verwerende partij voegt aan de motivering enkel 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 tussenkomen de 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.

...

Dit is de thans bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - DERDE MIDDEL

Standpunten van de partijen

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, en van de artikelen 4.1.1, 16°, 4.4.14 en 4.4.15 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

C.1. Eerste onderdeel

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

Ook 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.

...

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

Opnieuw valt op dat de bestreden beslissing in het geheel niet is ingegaan op de argumentatie die verzoekende partij liet gelden. Noch is deze motivering van aard

om het oordeel van de verwerende partij met betrekking tot de verkrotting te schragen.

De bestreden beslissing schendt de artikelen 4.1.1. 16° juncto 4.4.14 en 4.4.15 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet doordat werd geconcludeerd dat de woning niet verkrot is geweest op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. Deze vaststelling is helemaal in strijd met eerdere vergunningsweigeringen aangaande dezelfde woning. Tevens is de argumententatie die wordt aangenomen om de woning te vergunnen ten zeerste bediscussieerbaar.

Voor de goede orde herneemt verzoekende partij hieronder hetgeen hij heeft uiteengezet zijn nota van 1 december 2013 onder titel A. 'De gesloopte woning was verkrot. Schending van de artikelen 4.1.1.16° juncto 4.4.14 en 4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening', naar aanleiding van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar:

'A.1. Verkrotting. Tijdstip van beoordeling.

Het cassatie-arrest van de Raad van State van 25 januari 2013 bracht duidelijkheid. Men dient bij het beoordelen of er al dan niet sprake is van een verkrotte zonevreemde woning, de feitelikheden te beoordelen op het moment dat er een eerste vergunningsaanvraag met betrekking dit goed wordt ingediend.

Een en ander maakt dat de beoordeling of er al dan niet sprake is van een verkrot karakter, zich dan ook dient te situeren op de feitelijke gesteldheid zoals deze was op 24 december 1999.

A.2. Verkrotting. Elementen van beoordeling.

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

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 (**stuk 2.10**). 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 pleisterenwerk 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 (**stuk 2.11**), tevens dochter van de heer Van den Reeck Jozef, die verklaart dat er nooit geen 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 (**stuk 2.12**) gevoegd van de verkrotte woning waarbij de foto's gedateerd zijn van 15 januari 2000. 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. De PSA kan daarenboven niet worden bijgetreden waarbij deze zonder meer de staat van de bijgebouwen niet in rekening wenst te nemen. Uit de foto's blijkt duidelijk meer.

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 luttele **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

(**stuk 2.13a**). 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 (**stuk 2.13a**):

'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 tussenvonnissen, waarbij wordt gesteld dat de eisende partij 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 tussenvonnissen van het vrederecht 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 (**stuk 2.13b**). 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 vrederecht van het derde kanton te Gent van 2 februari 2000 (**stuk 2.13c**) 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 tussenvonnissen.

Het standpunt van beroepers dat de woning niet verkrot zou zijn is niet ernstig. Niet alleen is het standpunt 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 o(pnieuw) 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 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: (...) [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 bouw(fysic)he staat, dan wel geen bestaande woning an sich, of gewoonweg verkrotte woning. Een en ander behoeft dan ook in wezen geen verdere uitleg...

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 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 (**stukken 13**).*

- *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 (**stukken 9 tot en met 13**).*

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.

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 een 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

Verzoekers 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: [foto's]

Daarnaast verwijzen beroepers naar (a) de verklaringen van de familieleden van een voormalige bewoner van het pand, (b) de bijgevoegde fotoreportage (**stuk 2.12**) (c) foto's die dateren van 5 mei 2004 (**stuk 2.6**) - deze foto's werden tevens gebruikt in het bezwaarschrift van eerste en derde verzoeker van 6 mei 2004 (**stuk 2.8**) - 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 Grawet (de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar) gericht aan Marleen Hamerlynck waarbij naar de verregaande verkrotting van de woning wordt verwezen (**stuk 2.7**).

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.'

Door hier zonder meer aan voorbij te gaan, te meer in het licht van de rechtspraak van Uw Raad, waarbij wordt geoordeeld dat in het kader van onderhavig debat, de argumentatie van aanvragers én beroepers grondig dient worden onderzocht en deze tegen elkaar dient te worden afgewogen, 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:

- *zo is het onduidelijk waarom verwerende partij wél de verhuring van de krotwoning 1 jaar voor de vergunningsaanvraag in aanmerking neemt als element om aan te tonen waarom de woning niet verkrot is, maar níét stilstaat bij het feit dat de woning op dat moment werd verhuurd voor een bedrag van 3500 oude Belgische Frank (86,76 euro) per ca. twee maanden. Een huis dat niet verkrot is, kan wordt niet verhuurd voor een dergelijk lage som.*

Een element dat ten andere door de Minister bij een eerdere vergunningsaanvraag wel in aanmerking werd genomen.

- *in Evergem bestaat er helemaal geen “lijst van verkrotte woningen”, de vergunningsaanvragers hebben dan ook een loos argument aangevoerd dat door verwerende partij niet werd weerlegd*
- *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.***
- *de bewoordingen van verweerster dat het dak er ‘quasi intact’ uitziet om te besluiten dat de woning niet verkrot is, wijzen op een ernstige tegenstelling. Een ‘quasi’ intact dak voldoet niet aan de decretale criteria inzake niet-verkrotting.*
- *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 verzoekers benadert de situatie op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag (24 december 1999) dan ook realistischer, aangezien zij dateert van 2004 (slechts 4 jaar later).

25. Besluit.

Het is duidelijk dat de bestreden beslissing enkele fundamentele beginselen van behoorlijk bestuur schendt. Niet alleen is de beslissing kennelijk onzorgvuldig en in strijd met het vertrouwensbeginsel, tevens werden de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet geschonden.

Het eerste middelonderdeel van het derde middel is gegrond.

C.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

26. **De bestreden beslissing beoordeelt enkel de 'kuip van de woning'.**
De bestreden beslissing oordeelt op grond van het verdwijnen van het dubbel criterium voor het bepalen van het maximaal toegelaten volume bij uitbreiding dat het volstaat om enkel na te gaan in hoeverre de kuip van de woning op het moment van de eerste aanvraag al dan niet verkrot was.

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

27. **De bestreden beslissing houdt ten onrechte enkel rekening met 'de kuip van de woning'.**
Verwerende partij kan bewaarlijk worden bijgetreden waar deze voorhoudt dat de 'toen al sterk verweerde bijgebouwen [...] nu dus buiten beschouwing gelaten [moeten] worden, aangezien deze niet meer dienend zijn voor het bepalen van het maximaal toegelaten volume'.

Het is verzoekende partij onduidelijk waarom enkel met de kuip van de woning zou moeten worden rekening gehouden. De wetteksten stellen ter zake:

Art. 4.4.14. VCRO: (...)

Artikel 4.4.15 VCRO: (...)

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

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.

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 onderhevig 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:

'De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.'

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.**

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).

28. **Ondergeschikt. 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 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’.’

29. **Besluit.**

In de mate in de bestreden beslissing het verkrottingscriterium enkel beoordeeld aangaande ‘de kuip van de woning,’ worden de aangehaalde artikelen en beginselen geschonden.

Het tweede middelonderdeel van het derde middel is gegrond.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In het eerste middelonderdeel 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 (RvVb nr. A/2011/0044 van 19 april 2011). 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 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.

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

Verzoeker maakt zich in het tweede middelonderdeel sterk dat niet alleen rekening moet worden gehouden met de kuip van de woning, maar ook met de bijgebouwen.

Verzoeker beroept zich voor deze bewering op artikel 4.4.13 §2 VCRO. In dit artikel wordt de fysisch aansluitende aanhorigheden meegeteld voor de bepaling van de plaats waarop de herbouw kan plaatsvinden, namelijk op de bestaande woonoppervlakte.

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.

Het derde middel is ongegrond.

Ten aanzien van de prejudiciële vraag: *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 fysische 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'.

In tegenstelling tot wat verzoeker voorhoudt, is er geen sprake van een ander soort beoordeling afhankelijk van de herbouw op dezelfde plaats dan wel op een gewijzigde plaats.

Bij de toepassing van deze artikelen wordt telkens nagegaan welke constructie men wenst te herbouwen en in welke mate deze constructie voldoet aan de gestelde voorwaarden van artikel 4.4.10 §1 VCRO, met name het hoofdzakelijk vergund karakter en het niet verkrot karakter ervan. In beide artikelen is niet gesteld dat voor de beoordeling van deze voorwaarden bij een woning ook rekening moet worden gehouden met de fysisch aansluitende aanhorigheden.

Artikel 4.4.13 §2 VCRO stelt enkel dat de fysisch aansluitende aanhorigheden meegeteld wordt voor de bepaling van de plaats waarop de herbouw kan plaatsvinden, namelijk op de bestaande woonoppervlakte, maar voor het overige moeten deze aanhorigheden niet per se in rekening worden gebracht.

*Er is derhalve geen sprake van het opgeworpen onderscheid tussen beide artikelen, zodat er geen reden voorhanden is om een prejudiciële vraag te stellen.
...*

De tussenkomende partij stelt:

“...

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.

De hamvraag die zich in dit dossier stelt is of de deputatie zich bij de beoordeling van het verkrottingscriterium heeft laten leiden door correcte gegevens en deze op een juiste manier heeft beoordeeld. Dit is naar het oordeel van de tussenkomende partij zondermeer het geval.

In eerste instantie dient opgemerkt 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 op 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 (memorie van toelichting, Par. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 201/1,91)*

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. Niet de overwegingen van de deputatie, maar wel de overwegingen van de verzoekende partij kunnen daarentegen geenszins overtuigen. De tussenkomende partij is zo vrij hieromtrent één en ander op een rijtje te zetten.

- *Door de verzoekende partij wordt in eerste instantie gewezen op de 'historiek' van het dossier en meer bepaald de vroegere negatieve beoordeling van het dossier. Een dergelijk argument kan niet overtuigen :*
 - *Het is vooreerst niet onbelangrijk te wijzen op het feit dat de eerste vergunningsaanvraag (die geldt als tijdstip voor de beoordeling van de verkrotting) niet werd geweigerd om reden van verkrotting, maar wegens het niet naleven van het toen geldende artikel 166 DRO. De toestand van de woning vormde op dat ogenblik (december 2009) dus nog geen grondslag om de vergunning te weigeren.*
 - *Ten tijde van de tweede aanvraag (en dus niet op het ogenblik dat de verkrotting diende beoordeeld te worden) stelde de gemachtigde ambtenaar dat de woning zich in erbarmelijke staat bevond (uit het fotomateriaal leidde de gemachtigde ambtenaar af dat de woning zich in een slechte bouwfysische staat bevond en dat de zijgevel aan de slaapkamer gescheurd en gebogen stond). Welnu, Het louter feit dat de woning slecht onderhouden was en hierdoor een verkommerd uitzicht had, kan niet weerhouden worden als toetsingsgrond voor het verkrottingscriterium. Ook het feit dat één muur gescheurd stond en de bijgebouwen ingestort waren, kan niet leiden tot de vaststelling dat het gebouw niet langer voldeed aan de elementaire vereisten van stabiliteit.*
 - *Ook de beoordeling van de Vlaamse minister kan allerm minst overtuigen nu hier eveneens een aantal foute aannames werden gehanteerd. Zo is het niet correct dat de woning sedert 2 februari 1987 niet meer bewoond was en de woning bijna 20 jaar onafgebroken leegstand. Zoals verder wordt uiteengezet was de woning immers tot één jaar voor de eerste bouwaanvraag bewoond. Daarenboven dient opgemerkt dat het feit dat een woning leegstaat niet aanvaard wordt om verkrotting aan te tonen.*

Het feit dat de woning reeds enige tijd verkrot is, kan eveneens geen argument vormen. Uit de huidige staat van de woning, kan immers geen beoordeling worden gemaakt omtrent de staat van de woning ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag.

- *Tot slot dient opgemerkt dat niet de volledige historiek van het dossier negatief was, nu de deputatie reeds eerder (naar aanleiding van de tweede vergunningsaanvraag) een stedenbouwkundige vergunning verleende waarbij werd geoordeeld dat de woning niet verkrot was. Op dit punt strookt de bestreden beslissing wel degelijk met het eerder ingenomen standpunt van de deputatie.*
- *De verzoekende partij stelt vervolgens dat de elementen en bewijsstukken die in de bestreden beslissing worden betrokken in tegenstrijd zijn met deze eerder beslissingen. Dit is niet correct. Zoals hierboven is aangegeven bevatten de overwegingen in de verschillende weigeringsbeslissingen geen enkel element dat aantoonst dat de stabiliteit van de woning ten tijden van de eerste vergunningsaanvraag was aangetast.*
- *Zoals uitvoerig gemotiveerd door tussenkomende partij n.a.v. het aanvullende verslag van de PSA kunnen de stukken naar voor gebracht door de verzoekende partij niet overtuigen:*
 - *Getuigenverklaring van mevrouw Patricia Van Reeck (pas opgemaakt tijdens de procedure voor de RVVB)*
 - *Ondanks het feit dat mevrouw Van Reeck de woning (althans dat wordt nu toch beweerd) onbewoonbaar vond, heeft de vader van mevrouw Van Reeck tot zijn overlijden in de woning gewoond, dit zonder dat ooit enige opmerking werd gemaakt over de staat van de woning naar tussenkomende partij.*
 - *Ook bij het beëindigen van de huurovereenkomst en de teruggave van de woning heeft mevrouw Patricia Van Reeck geen enkel opmerking gemaakt over de staat van de woning (stuk 8).*
 - *Deze verklaring staat haaks tegenover het groot aantal verklaringen van de buurtbewoners waarvan er een aantal regelmatig op bezoek gingen bij de heer Van Reeck (oa. zijn huisarts)*
 - *Voor zoveel als nodig dient opgemerkt dat noch de 'slechte staat' van de woning (of de bijgebouwen), noch de beweerde onbewoonbaarheid ervan, iets zegt over de stabiliteit van de woning.*
 - *Fotoreportage door mevrouw Noëlla Van Reeck*
 - *Mevrouw Noëlla Van Reeck is nooit gedomicilieerd geweest op het betrokken adres*
 - *Deze foto's werden (zo wordt althans aangegeven) afgedrukt in januari 2000, hetgeen niet alleen na de indiening van de eerste vergunningsaanvraag is, maar tevens meer dan 4 jaar nadat de huur van de heer Van Reeck werd stopgezet en dus op een ogenblik dat mevrouw Van Reeck geen toegang meer had tot de woning.*
 - *Deze fotoreportage toont enkel aan dat de bijgebouwen zich in slechte staat bevonden, maar het hoofdgebouw daarenboven geen scheurvorming vertoont (oa. foto voorgevel). Het dak vertoont eveneens een rechte noklijn zodat uit deze foto's niet kan worden besloten dat de stabiliteit van het hoofdgebouw was aangetast.*
 - *Procedurestukken huurgeschil*

- Een procedure omtrent de betaling van huurgelden (en huurschade) houdt geen oordeel in omtrent de stabiliteit van de woning.
 - De raadsman van de heer Van Gauwberg heeft in dit geschil logischerwijze getracht ook gebreken omtrent de woning in de schoenen te schuiven van de verhuurder met het oog op het bekomen van de onbewoonbaarverklaring (zodat de huur retroactief zou worden tenietgedaan en de huurgelden niet zouden verschuldigd zijn). De rechtbank heeft dit evenwel niet weerhouden nu de ontbinding van de huur werd uitgesproken op datum van het vonnis.
 - Uiteindelijk werd omtrent het huurgeschil een akkoord bekomen tussen partijen (waarbij de heer Van Gauwberg ook de kosten van de procedure op zich nam).
 - In de procedure werd aldus geen oordeel gevormd omtrent de staat van de woning
 - Wat de foto's betreft die in deze procedure werden gebruikt dient in eerste instantie opgemerkt dat deze éézijdig werden genomen door de tegenpartij in het kader van een geschil, hetgeen doet vragen rijzen over deze foto's (temeer nu recent duidelijk werd dat de heer Van Gauwberg niet terugschrikt voor malafide praktijken).
 - Niet alleen is het natuurlijk niet na te gaan (zeker niet wat de foto's binnenin betreft) van welke vertrekken foto's werden genomen, daarenboven dient vastgesteld dat ook deze foto's geenszins aantonen dat het hoofdgebouw niet langer de vereiste stabiliteit had ten tijde van de aanvraag.
 - Opnieuw tonen deze foto's enkel aan dat de stallingen en bijgebouwen rond de woning in slechte staat waren, terwijl uit de foto's wel kan worden opgemaakt dat de muren van het hoofdgebouw geen scheurvormen vertonen en dat het dak nog een rechte noklijn bezat. Dit werd ook weerhouden door de deputatie in de bestreden beslissing waarbij inderdaad werd aangegeven dat de kuip van de woning op zich nog voldoende stabiliteit vertoonde ten tijde van de eerste aanvraag.
- Daarentegen werd door de tussenkomende partij wel het nodige gedaan om de nodige stavingsstukken te verzamelen en voor te leggen aan de deputatie in het kader van de beroepsprocedure. De deputatie heeft deze stukken dan ook correct beoordeeld en meegenomen in het kader van de besluitvorming, een overzicht :
- De woning is nooit opgenomen op de lijst van de verkrotte gebouwen: Een eerste belangrijk element is dat de woning nooit werd opgenomen op de lijst van de ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woningen. Zelfs al waren er toenertijd 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.
 - Fotomateriaal. De tussenkomende partij leggen de fotoreportage voor die werd ingediend ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag (stuk 13). Uit deze fotoreportage blijkt dat de woning inderdaad verkommerd was, hetgeen geenszins iets zegt over de stabiliteit van de woning. Integendeel kunnen hieruit een aantal vaststellingen worden gedaan, die wel degelijk wijzen op het feit dat de woning destijds nog voldeed aan de vereisten van stabiliteit :
- ⇒ Het dak heeft een rechte noklijn en het dakvlak bevat geen verzakingen, hetgeen wijst op een stabiele dakconstructie. Waar door de verzoekende partij wordt gesteld dat het dak is begroeid met onkruid (in feite klimop) en dat

de schoorsteen verweerd is, kan niet worden ingezien hoe dit afbreuk zou doen aan de stabiliteit van het dak.

⇒ *De voorgevel is intact en bevat geen scheuren of krommingen.*

Daarenboven kunnen de tussenkomende partij ook bijkomend fotomateriaal voorleggen, waaruit kan worden vastgesteld dat de woning begin de jaren '90 nog in zeer goede staat was. De tussenkomende partij legt fotomateriaal voor dat destijds was gevoegd bij de bouwvergunningsaanvraag (december 1991) van één van de beroepsindieners, meer bepaald de heer en mevrouw Droesbeke — De Sutter (stuk 14). Op de betrokken foto is te zien dat de woning zich zondermeer nog in goede staat bevond, wat blijkt uit de staat van de muren, de rechte noklijn, het rechte dakvlak edm. Hieruit blijkt ook ontegensprekelijk dat de woning op dat ogenblik nog goed werd onderhouden.

De verzoekende partij tracht deze bevindingen in twijfel te trekken door te verwijzen naar fotomateriaal van latere aanvragen (meer dan 4 jaar later), zij verliezen hierbij uit het oog dat deze niet ter zake doen nu dit geenszins in rekening kan worden gebracht om de toestand van het gebouw ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag te beoordelen.

- *De woning was bewoond tot een jaar voor de eerste vergunningsaanvraag. Er bestaat geen twijfel over het feit dat de woning tot 12 november 1998 bewoond werd. Dit blijkt uit de betaling van de huursom aan de huidige aanvragers door de heer Steven Cauwberg, die ook was gedomicilieerd op het betrokken adres (**stuk 15**).*

*Ook voor deze datum werd deze woning bewoond, meer bepaald door de heer Jozef Van Den Reeck. De heer Van Reeck heeft de woning tot eind 1996 bewoond, hetgeen blijkt uit de verklaring van de erfgenamen van de heer Van den Reeck dd. 5 oktober 1996 in het kader van de beëindiging van de huurovereenkomst (**stuk 16**).*

*De aaneenschakeling van bewoning wordt tevens bewezen door de historiek van woonst die werd opgevraagd bij de gemeente (**stuk 17**). De bewering van de minister als zou de woning kort bewoond zijn door de heer Cauwberg, maar voor die tijd ruim 20 jaar hebben leeggestaan, is dan ook geenszins correct.*

- *Getuigenverklaringen. Tot slot worden een groot aantal getuigenverklaringen voorgelegd van onmiddellijke omwonenden (**stuk 18**). In deze verklaringen is te lezen dat de woning effectief is bewoond tot eind de jaren '90 en de woning tot die tijd zeker bewoonbaar (i.e. stabiel) was. Uit deze getuigenverklaringen blijkt tevens dat de woning reeds lang vooraleer de overige bebouwing aan de Varendonk werd opgericht, aanwezig was op het betrokken perceel. Volledigheidshalve kan nog worden gewezen op de getuigenverklaring van mevrouw Henriette Van Speybroek die zich herinnerde dat de heer Van den Reeck in 1996 nog een nieuw raam en een nieuwe deur had laten plaatsen. De woning werd ook op dat ogenblik dus nog onderhouden.*
- *Verklaring van de architect die de eerste bouwaanvraag heeft begeleid. Tot slot kan gewezen worden op de verklaring op eed door architect Jan BLOMME die de eerste bouwvergunningsaanvraag destijds heeft begeleid (**stuk 19**). Deze*

architect verklaart eveneens dat de woning ten tijde van de eerste bouwvergunningsaanvraag niet verkrot was. Onnodig te zeggen dat de architect destijds een professioneel oordeel vormde toen werd geopteerd voor het indienen van een aanvraag tot verbouwen van de woning.

Uit deze stukken kan naar het oordeel van de tussenkomende partij worden besloten dat niet de bestreden beslissing, maar wel de voorgaande weigeringsbeslissingen omtrent het dossier onvoldoende gemotiveerd werden en niet waren gebaseerd op correcte gegevens.

- De tussenkomende partij kan dan ook niet inzien op welke manier niet zou zijn voldaan aan de motiveringsplicht. Immers, in de bestreden beslissing wordt wel degelijk verwezen naar precieze, concrete en bewezen elementen waaruit de deputatie correct haar conclusies kon trekken. Daarenboven dient opgemerkt dat de deputatie in deze beslissing haar eerder ingenomen standpunt omtrent dit dossier bevestigt, zodat er geenszins sprake is van een tegenstrijdige beslissing in hoofde van de deputatie.*

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 dit opzicht is de discussie die 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 1.000 m³. In dit opzicht is de visie van de deputatie wel degelijk correct dat het op dit punt aangewezen (en redelijk) is de staat van de 'kuip' van de woning te bekijken, nu de woning sowieso kan worden uitgebreid tot maximaal 1.000 m³ en het dus niet langer noodzakelijk is om een zo groot mogelijk bestaande woonoppervlak aan te tonen.

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.

Het derde middel is niet gegrond.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

C.1. Eerste onderdeel

...

21. De motivering van de bestreden beslissing.

...

Het verweer van verwerende partij beperkt zich in hoofdzaak tot het citeren van de bestreden beslissing. Ook tussenkomen de partij laat in wezen gelden wat zij eerder liet gelden in de administratieve procedure.

In dit opzicht komt het verzoekende partij nuttig voor om andermaal zijn eerder geuite argumentatie te herhalen.

...

23. De bestreden beslissing faalt dan ook in haar feitelijke beoordeling en is minstens dienaangaande niet afdoende gemotiveerd om de argumenten dienstig te weerleggen.

Door aan het bovenvermelde zonder meer voorbij te gaan, te meer in het licht van de rechtspraak van uw Raad waarbij wordt geoordeeld dat in het kader van onderhavig debat de argumentatie van aanvragers én beroepers grondig dient te worden onderzocht en deze tegen elkaar dient te worden afgewogen, 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:

- *zo is het onduidelijk waarom verwerende partij wél de verhuring van de krotwoning 1 jaar voor de vergunningsaanvraag in aanmerking neemt als element om aan te tonen waarom de woning niet verkrot is, maar niét stilstaat bij het feit dat de woning op dat moment werd verhuurd voor een bedrag van 3500 oude Belgische Frank (86,76 euro) per ca. twee maanden. Een huis dat niet verkrot is, kan wordt niet verhuurd voor een dergelijk lage som.*
- *Een element dat ten andere door de Minister bij een eerdere vergunningsaanvraag wel in aanmerking werd genomen. Verwerende partij gaat hier botweg aan voorbij en stelt a posteriori en pas in haar antwoordnota dat **een lage huurprijs** niet betekent dat de woning verkrot is.*
- *in Evergem bestaat er **helemaal geen 'lijst van verkrotte woningen'**, de vergunningsaanvragers hebben dan ook een loos argument aangevoerd dat door verwerende partij niet werd weerlegd 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 sindsdien een krot is.*
- *de bewoordingen van verwerende partij dat het dak er 'quasi intact' uitziet om te besluiten dat de woning niet verkrot is, wijzen op een ernstige tegenstelling. Een **'quasi' intact dak** voldoet niet aan de decretale criteria inzake niet-verkrotting.*

- ook het fotomateriaal waarop de bestreden beslissing deels 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 verzoekende partij benadert de situatie op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag (24 december 1999) dan ook realistischer, aangezien zij dateert van 2004 (slechts **4 jaar later**). Verzoekende partij wijst op de foto's die hij heeft gevoegd (**stuk 2.12**) van 15 januari 2000, **22 dagen na de aanvraag van 1999**.

- tevens kunnen de **foto's gevoegd bij de aanvraag 1999** niet getuigen van een niet verkrotte woning. Zoals ook in de feiten werd opgemerkt heeft de gemachtigde ambtenaar naar aanleiding van de vergunningsaanvraag van 17 november 2000 (d.i. minder dan 6 maanden na de weigeringsbeslissing inzake de eerste vergunningsaanvraag) - moment waarop de verkrotting dient beoordeeld te worden -het volgende overwogen:

'Ondanks het feit dat de woning niet voorkomt op de lijst van verkrotte gebouwen, **blijkt uit het bijgevoegde 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 meer voldoet aan 1 van de vereisten (niet-verkrotte toestand om in aanmerking te komen voor herbouwen)'*[eigen aanduiding]*

Deze foto's dateren aldus van **enkele maanden** na de initiële aanvraag (1999). Hetgeen de bestreden beslissing in dit opzicht aldus tracht te beweren is dat de woning sinds de initiële vergunningsaanvraag **binnen de 6 maanden** verkrot is geraakt. Een en ander is in het licht van het bovenstaande niet ernstig en manifest onjuist.

- Nergens worden de omstandig gemotiveerde weigeringsbeslissingen dat er sprake is van verkrotting weerlegd. De bestreden beslissing meent zich afdoende op wat foto's te kunnen baseren, maar maakt abstractie van de weigeringsbeslissingen die werden genomen net na 1999 waarbij heel duidelijk werd overwogen dat er wél sprake is van verkrotting. Tussenkommende partij onderneemt in zijn schriftelijke uiteenzetting nog een poging door voor te houden dat deze beslissingen zonder meer foutief zijn...
- daargelaten de voorgehouden evolutie in de beoordeling van het verkrottingscriterium sinds 1999 tot 2001, dient te worden opgemerkt dat abstractie makend van de eerdere weigeringsbeslissingen (2000 en 2001), de vergunningsaanvraag tevens werd geweigerd in 2004 en 2005, moment waarop de beoordeling van het verkrottingscriterium - volgens verwerende partij - al bestendig was. De opeenvolgende weigeringsbeslissingen bleven evenwel ongewijzigd.

Verwerende partij kan dan wel in haar antwoordnota voorhouden dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan niet gehouden is om alle grieven van de

beroeper te weerleggen, zij is is niet vrijgesteld van het onderzoeken en het desgevallend weerleggen van feitelijke elementen in het dossier die lijnrecht ingaan tegen de gevoltrekkingen die zij maakt in in de bestreden beslissing. Met de overweging uit de bestreden beslissing wordt botweg ingegaan tegen de ter zake genomen beslissingen van de overheden in het verleden. Een en ander kan niet gemakkelijkshalve worden weerlegd met te verwijzen naar een beoordeling van de beschikbare foto's van de vergunningsaanvraag van 24 mei 1999. Had verwerende partij in het licht van de aangehaalde geschonden bepalingen en beslissingen haar beslissing gemotiveerd, was zij ternauwernood tot het oordeel gekomen dat de woning op datum van 24 mei 1999 wel degelijk verkrot was, zulks in lijn met de eerdere beslissingen aangaande deze woning. Door hier zonder meer abstractie van de maken, gaat de vergunningverlenende overheid lijnrecht tegen het administratief dossier, en de door verzoekende partij aangebrachte stukken, in.

Geenszins kan volstaan worden met de a posteriori bewering van tussenkomende partij dat de weigeringsbeslissingen van de onderscheiden overheden dan maar onvoldoende gemotiveerd of niet op de juiste gegevens waren gebaseerd. Tussenkomende partij heeft ten andere tegen de eerste weigeringsbeslissing, gebaseerd op het verkrottingscriterium (13 maart 2001), **geen administratief beroep** aangetekend. Integendeel, hij heeft nog eens 4 jaar gewacht om een nieuwe aanvraag in te dienen die dan door het college van burgemeester en schepenen opnieuw werd geweigerd... wegens het verkrot zijn van de woning.

19. Besluit.

Het is duidelijk dat de bestreden beslissing enkele fundamentele beginselen van behoorlijk bestuur schendt. Niet alleen is de beslissing kennelijk onzorgvuldig en in strijd met het vertrouwensbeginsel, tevens werden de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet geschonden.

Het eerste middelonderdeel van het derde middel is gegrond.

C.2. Tweede onderdeel

...

27. **De VCRO zou niet bepalen met welke constructies rekening moet worden gehouden.**

Verzoekende partij neemt akte van het feit dat zowel verwerende als tussenkomende partij van mening zijn dat de VCRO niet bepaalt of rekening moet worden gehouden met de fysieke aanhorigheden. Volgens tussenkomende partij zou hier het redelijkheidsbeginsel moeten spreken. Welnu, in het licht van het redelijkheidsbeginsel dient in casu te worden besloten tot het verkrot zijn van de woning in 1999. Zulks vloeit tevens voort uit de overwegingen van de gemachtigde ambtenaar naar aanleiding van de aanvraag uit 2000. De hypothese van tussenkomende partij gaat daarbij niet op. In casu werd géén sloopvergunning aangevraagd voor louter de ingestorte bijgebouwen, er werd een aanvraag tot herbouw ingediend voor de integrale woning, zulks dus mét de fysieke aanhorigheden die tot woning zijn bestemd. Of nog, met andere woorden, er werd een aanvraag ingediend voor de herbouw van de kuip van de woning mét de aanhorigheden. In dit opzicht is het dan ook niet redelijk om abstractie te maken van de bouwvallige status' van de fysieke aanhorigheden die aangewend werden voor bewoning.

Hieruit volgt dat wel degelijk rekening diende te worden gehouden met de fysieke aanhorigheden (in casu nota bene voor bewoning bestemd). Het louter beoordelen van de 'kuip van de woning' is manifest onjuist, onredelijk en onzorgvuldig en schendt de aangehaalde bepalingen.

28. *Hier anders over oordelen doet een ongelijkheid ontstaan.*

Verzoekende partij heeft gewezen op het feit dat bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag voor het herbouwen van een zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, rekening dient te worden gehouden met het hoofdgebouw, samen met de fysisch aansluitende woningbijgebouwen.

Er valt werkelijk niet in te zien waarom de decreetgever een ongrondwettelijke onderscheid zou willen gemaakt hebben tussen de beoordeling van een herbouw op een gewijzigde plaats en de herbouw op dezelfde plaats.

In dit opzicht dringt een prejudiciële vraag zich op.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.10, § 1 VCRO (Titel IV. Vergunningenbeleid; Hoofdstuk IV. Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften; Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreemde constructies; Onderafdeling 1. Toepassingsgebied, draagwijdte en algemene bepalingen) luidt als volgt:

“Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.”

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*):

“289. *De term “verkrot” wordt omschreven conform het huidige artikel 145bis, §1, derde lid, a), DRO. In dat artikel 145bis wordt bepaald dat de regeling voor het verbouwen, herbouwen c.q. uitbreiden van zonevreemde constructies niet van toepassing is op verkrotte constructies.*

De huidige heirkrachtregeling inzake zonevreemde constructies (zoals vervat in artikel 145 DRO) stelt eveneens dat zij niet geldt ten aanzien van constructies die verkrot waren op de vooravond van de overmachtssituatie. Maar daarbij wordt niet verduidelijkt wat onder “verkrot” moet worden verstaan. Door te werken met een eenduidige definitie voor beide regelingen wordt duidelijk gemaakt dat steeds aan identieke voorwaarden moet zijn voldaan.

290. *Bij de interpretatie van één en ander moet rekening worden gehouden met de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 13 juli 2001, alwaar gesteld wordt :*

“Het is dus een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht”; het gaat om “ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen”.

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 bestuurden 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 vergunningsbesluit 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.

3.

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

4.

Reeds in het vorig arrest van de Raad, het arrest nr. A/2013/0514 van 27 augustus 2013, werd beschikt dat de verwerende partij dient te beoordelen of de betrokken woning op 24 december 1999 als niet verkrot – zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 15° VCRO – beschouwd kan worden, en dat de verwerende partij bij deze beoordeling zorgvuldig dient te handelen, hetgeen in deze zaak in concreto 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.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing diende de verwerende partij overeenkomstig de voorgaande overwegingen te handelen.

In uitvoering van het voormeld arrest van de Raad werd de verzoekende partij ditmaal wel gehoord na het nieuwe verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er blijkt dat zowel de aanvrager als de verzoekende partij een schriftelijke replieknota op dat verslag hebben bezorgd aan de verwerende partij, onder meer omtrent het verkrot karakter van de oorspronkelijke woning. Uit de motieven in de bestreden beslissing blijkt echter op geen enkele wijze dat de verwerende partij enige aandacht heeft besteed aan de tegenspraak van de verzoekende partij, of aan de overwegingen in het vorig arrest van de Raad waarin de verwerende partij 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. De verwerende partij heeft zich integendeel, wat de beoordeling betreft over het al dan niet verkrot zijn van de oorspronkelijke woning, beperkt tot een loutere overname van haar motieven van haar eerdere beslissing. Die beslissing is echter genomen zonder mogelijke tegenspraak door de verzoekende partij na het verslag van de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en steunt voornamelijk op argumenten aangebracht door de aanvrager.

De verzoekende partij citeert in haar uiteenzetting in het verzoekschrift de replieknota die ze heeft bezorgd aan de verwerende partij. Uit die replieknota blijkt dat de verzoekende partij, samen met haar argumentatie, een bundel stukken voorlegde, waaronder verklaringen van de dochters van de huurder van de oorspronkelijke woning ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag, meerdere stukken uit de gerechtelijke procedure die betrekking heeft op de huurbeëindiging, met inbegrip van een fotoreportage waarover de Vrederechter over het derde kanton Gent in een tussenvonnis van 10 november 1999 vaststelt dat “de eisende partij niet (betwist) dat het fotomateriaal door de verwerende partij gehecht aan haar besluiten, neergelegd op 2 november 1999, correspondeert met het verhuurde huisje”. De verzoekende partij argumenteert dat uit deze stukken blijkt dat de woning verkrot was op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag en argumenteert tevens dat en waarom het standpunt van de aanvrager niet kan gevolgd worden.

Het feit dat beroepsargumenten niet punt per punt moeten weerlegd worden, houdt niet in dat de vergunningverlenende overheid zich, bij haar beoordeling over het al dan niet verkrot karakter van de bestaande woning, eenzijdig kan steunen op de argumenten die een gunstige beoordeling van een vergunningsaanvraag toelaten en de overige argumentatie en stukken die zijn bijgebracht tijdens de administratieve vergunningsprocedure buiten beschouwing kan laten. Een zorgvuldig onderzoek impliceert dat rekening wordt gehouden met alle relevante stukken waarvan de overheid kennis heeft of in kennis wordt gesteld.

Bovendien verwijst de verzoekende partij niet onterecht naar de historiek van het dossier en in het bijzonder naar de beslissing van de Vlaamse minister, die eerder over de aanvraag besliste en oordeelde over het al dan niet verkrot karakter van de bestaande woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, hetgeen de verwerende partij overigens ook uitdrukkelijk zelf vaststelt in de bestreden beslissing. De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid. Nog los van de vraag of de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht geen acht slaat op de verkrotte toestand van de “bijgebouwen”, moet vastgesteld worden dat dit op zich geen andersluidende beoordeling verantwoordt. De beoordeling in de beslissing van de Vlaamse minister steunt immers niet enkel op de verkrotte toestand van “bijgebouwen”, maar op tal van elementen waaraan de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbijgaat. Het is bovendien niet duidelijk wat de verwerende partij onder “bijgebouw” verstaat in de bestreden beslissing. 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.

Ten slotte moet nog vastgesteld worden 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. Het komt in eerste instantie toe aan de vergunningsaanvrager de nodige gegevens bij te brengen dat voldaan is aan de voorwaarden van deze bepaling. Het feit dat dit bewijs niet kan geleverd worden, kan niet doen voorbijgaan aan de decretale voorwaarden.

5.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

Er bestaat derhalve, gelet op de bespreking hiervoor, geen noodzaak om in te gaan op de door de verzoekende partij - in ondergeschikte orde - gesuggereerde prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

2.

Uit de bespreking van het derde middel blijkt dat de verwerende partij bij het nemen van de thans bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met de tegenspraak van de verzoekende partij, noch heeft gehandeld conform de overwegingen in het vorig arrest nr. A/2013/0514 van 27 augustus 2013. De beoordeling in de bestreden beslissing met betrekking tot de vraag of de betrokken woning op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag kan worden beschouwd als niet verkrot, steunt derhalve niet op een zorgvuldig onderzoek.

Bij het nemen van een nieuwe herstelbeslissing 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 de replieknota van de verzoekende partij met de gevoegde stukkenbundel en de beslissing van 14 november 2005 van de Vlaamse minister met de hierin aangehaalde elementen bij haar beoordeling te betrekken.

VIII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Eric DELLAERT is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 november 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een (zonevrije) eengezinswoning met aangebouwde carport op een perceel gelegen te 9940 Evergem, Keizersdreef 48 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummer 463a.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij en dit binnen een vervalt termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.
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 terechtzitting op 6 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ