

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 2 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1162  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0528-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>SINT-GILLIS-WAAS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Paul AERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de heer <b>Rolf DANKEMEIER</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 16 oktober 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een woning na sloop bestaande bebouwing op het perceel gelegen te Sint-Gillis-Waas, Aststraat 79A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 678R.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 21 september 2018 toe in de debatten.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 mei 2019.

Advocaat Anne-Sophie CLAUS, *loco* advocaat Paul AERTS, voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Laura VANDERVOORT, *loco* advocaat Wim DE CUYPER, voert het woord voor de tussenkomende partij.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.1.

Op 9 november 2007 wordt een proces-verbaal nr. DE.66.L3.005294/2007 opgesteld naar aanleiding van het uitvoeren van werken aan het dak van de woning op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Tegelijk wordt een schriftelijk bevel tot staking van de werken gegeven.

De tussenkomende partij dient op 22 januari 2008 een aanvraag in tot het verbouwen binnen het bestaand volume van een zonevrije woning. De verzoekende partij weigert deze aanvraag op 9 juni 2008.

Tegen deze weigeringsbeslissing tekent de tussenkomende partij administratief beroep aan bij de verwerende partij die het beroep 18 september 2008 verwerpt:

“ ...

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, aangezien de aanvraag niet in functie staat van agrarisch of para-agrarische bedrijvigheid.*

... ”

*Artikel 145bis kan slechts toegepast worden indien de aanvraag betrekking heeft op een vergund geachte, niet verkrotte woning niet gelegen binnen ...*

*De woning dateert van voor 1962 en wordt aldus geacht vergund te zijn.*

*De woning mag niet verkrot zijn.*

*Woningen, gebouwen of constructies worden als verkrot beschouwd indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen. Stabiliteit heeft geen betrekking op het visuele aspect van een beperkt deel van het gebouw, maar op de constructie van het gehele gebouw op zich. De woning is reeds meer dan 25 jaar onbewoond. De buitenmuren staan alle vier nog recht, doch op bepaalde plaatsen vertonen de muren grote scheuren. Het dak buigt zwaar door, er ontbreken dakpannen en het onkruid groeit reeds door het dak heen. Om deze redenen kan gesteld worden dat de woning als verkrot dient te worden beschouwd.*

... ”

1.2.

De tussenkomen de partij dient een tweede aanvraag tot het verbouwen van de woning in. De verzoekende partij weigert op 18 april 2011 de stedenbouwkundige aanvraag. De verwerende partij wil ligt het door de tussenkomen de partij ingestelde beroep in op 11 augustus 2011.

Een nieuwe aanvraag tot het bouwen van een woning na slopen van de bestaande woning wordt door de verzoekende partij geweigerd op 18 november 2013.

Op 23 november 2015 wordt ongunstig geadviseerd met betrekking tot de aanvraag met verzoek om afgifte van een stedenbouwkundig attest nr. 2.

1.3.

De tussenkomen de partij dient een verkavelingsaanvraag in die door de verzoekende partij op 8 augustus 2016 wordt geweigerd. De verwerende partij weigert op 24 november 2016 de verkavelingsvergunning na administratief beroep ingesteld door de tussenkomen de partij.

2.

De tussenkomen de partij dient op 11 juli 2017 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "bouwen van een woning na sloop bestaande bebouwing" op het perceel gelegen te Sint-Gillis-Waas, Aststraat 79A.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in agrarisch gebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreedde woningen', goedgekeurd op 14 juli 2011 (hierna verder aangeduid als het ruimtelijk uitvoeringsplan).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 augustus 2017 tot en met 31 augustus 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 16 oktober 2017 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 16 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen de partij. De verzoekende partij beslist eensluidend aan het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

" ...

**Toetsing aan de voorschriften van het RUP 02 – zonevreedde woningen / de goede ruimtelijke ordening :**

*Het gebouw in aanvraag betreft geen beschermd monument en is evenmin gelegen in de nabijheid of binnen het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap. Het betreft geen constructie opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.*

*Het perceel waarop het gebouw in aanvraag werd opgetrokken paalt niet rechtstreeks aan het openbaar domein. Het is ontsloten via een erfdienstbaarheid gevestigd op een tweede (ongebouwd) perceel integraal gelegen in het agrarisch gebied en met geringe breedte palend aan het openbaar domein.*

*De aanvraag is volgens het RUP 02 – zonevreedde woningen, gesitueerd in een zone "overdruk wonen a". Deze overdruk voorziet bijkomende algemene en specifieke stedenbouwkundige voorschriften bovenop de bestemming van het gewestplan. Deze specifieke stedenbouwkundige voorschriften gelden enkel voor de percelen waarop zich*

een hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning bevindt, uitgezonderd omwille van heirkracht.

Volgens art. 4.1.1, 15° VCRO betekent dit concreet dat het gebouw moet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Deze definitie mag niet ruim worden uitgelegd; zij moet immers logisch samen worden gelezen met artikel 4.1.1.11°, van de VCRO, waarin stabiliteitswerken worden omschreven als werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals :

- Het vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen.
- Het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.

In alle gevallen waarin dergelijke stabiliteitswerken zich zouden opdringen om de constructie opnieuw bewoonbaar of bruikbaar te maken, is daarom – volgens een systematische lezing van de codex – sprake van een verkrot karakter. In zulke gevallen kunnen de basisrechten voor zonevreemde constructies en de mogelijkheden inzake zonevreemde functiewijzigingen niet worden toegepast.

Het thans voorgesteld af te breken gebouw dateert uit de periode 1875-1899, en is voor het laatst als woning gebruikt in 1981. Daarna is het gebouw – dat reeds decennia lang over geen huisnummer beschikt en om die reden niet is opgenomen in de leegstandregisters – een periode enkel en alleen gebruikt als opslagruimte. Het gebouw is noch aangesloten op het elektriciteitsnet, noch aangesloten op het drinkwaternet.

Naar aanleiding van de verkoop in 2007 zijn door de gemeentelijke administratie ter plaatse foto's genomen die duidelijk aantonen dat – gelet op de bouwfysische toestand ervan – er geen sprake meer kon zijn van een woning of van een gebouw dat alsnog zonder ingrijpende stabiliteitswerken voor bewoning kon geschikt gemaakt worden. Meer specifiek was er ontegensprekelijk enkel nog sprake van een verkrot gebouw. De werkende notaris werd hierover voldoende ingelicht. Er kan dus ook worden aangenomen dat de koper, in casu de huidige bouwheer, door zijn notaris voldoende is ingelicht geweest over deze problematiek en de daarmee gepaard gaande gevolgen.

Desondanks werd het gebouw verkocht als woning en waarna de huidige bouwheer, vóór datum van de eerste vergunningsaanvraag en zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en vereiste stedenbouwkundige vergunning, is overgegaan tot het uitvoeren van andere dan instandhoudings- of onderhoudswerken. Meer specifiek zijn er wederrechtelijk werken uitgevoerd waarbij constructieve elementen zijn vervangen en alzo geprobeerd is de bouwvalligheid te verdoezelen. Door de lokale politie werd terzake proces- verbaal opgesteld en werd schriftelijk de stopzetting van de werken bevolen. De bij dit proces-verbaal gevoegde foto's bevestigen nog nadrukkelijker het verkrot karakter van het gebouw.

Ondertussen zijn door de huidige aanvrager meerdere aanvragen met verzoek om stedenbouwkundige vergunning ingediend.

Vanaf het moment van aankoop tot op heden heeft in het gebouw geen enkele vorm van bewoning plaatsgevonden, dit is uiteraard het logisch gevolg van het feit dat de constructie op heden nog steeds niet bewoonbaar is.

Uit bovenstaande kan worden besloten dat de constructie niet als woning en/of bouwfysisch geschikt kan worden beschouwd. Er dient te worden vermeld dat dit reeds eerder voorwerp van discussie is geweest. De meerdere voorgaande aanvragen hebben slechts 1 keer geresulteerd in een vergunning en dit na het voeren van een beroepsprocedure. Deze vergunning is het gevolg van de beslissing van de deputatie dd. 30/08/2011. Voor de aanvrager is op dat moment de opportuniteit ontstaan om door het uitvoeren van de

*vergunning en het overgaan tot bewonen van de constructie definitief aan te tonen dat het hier inderdaad een woning betreft die bouwfysisch geschikt is voor bewoning.*

*De – ondertussen vervallen – vergunning is echter nooit ten uitvoer gebracht, en zoals eerder vermeld is er ook nooit overgegaan tot bewoning van de constructie. Ook hieruit blijkt nogmaals dat de huidige constructie niet kan worden beschouwd als woning en/of bouwfysisch geschikt.*

*Algemeen dient geoordeeld dat wegens het niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit het gebouw in aanvraag sedert vele jaren ontegensprekelijk een verkrot gebouw betreft dat bovendien niet als woning kan worden aanzien. Bijgevolg is de aanvraag manifest in strijd met de specifieke stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn binnen de grenzen van het RUP 02 – zonevreemde woningen.*

**Algemene conclusie :**

*Gelet op de hierboven aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.*

*...*

Tegen die beslissing tekent de tussenkomen partij op 5 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 januari 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen.

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 februari 2018 gegrond en verleent op eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning:

*“ ...*

**2.4 De juridische aspecten**

*Het RUP 02 – zonevreemde woningen primeert op het voormeld gewestplan, zodat hier in principe louter dient geoordeeld op basis van de voorschriften van het voormeld RUP02 ‘zonevreemde woningen’, definitief vastgesteld door de GR in haar zitting van 05/05/2011 en goedgekeurd door de deputatie in haar zitting van 14/07/2011.*

*De eigendom maakt deel uit van cluster 17 'Aststraat' waarvoor als overdruk 'wonen a' geldt (artikel 2.6). Volgende voorschriften zijn in deze zone van toepassing:*

*"Op het grafisch plan wordt een overdruk aangeduid, die bijkomende stedenbouwkundige voorschriften voorziet, bovenop de bestemming van het gewestplan.*

***De bijkomende voorschriften gelden enkel voor de percelen waarop zich een hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning bevindt.***

***Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.***

*Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegelaten, behoudens de mogelijkheden die het decreet voorziet inzake het afwerken van wachtgevels.*

**2.6.1 bestemmingsvoorschriften**

*...*

**2.6.2 inrichtingsvoorschriften**

### hoofdgebouw

...

#### Uitbreiden en herbouwen

Het uitbreiden of herbouwen van het bestaande hoofdgebouw (met inbegrip van bijgebouwen die fysisch één geheel vormen met het hoofdgebouw) is toegestaan voor zover hierbij het **bruto bouwvolume maximum 1.000m<sup>3</sup> bedraagt**

#### °Inplanting:

\*Diepte van de voortuinstrook:

#### Herbouw:

De diepte van de voortuinstrook wordt gekozen in functie van een harmonische inpassing in de straat: minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin.

In geval er slechts één voortuin aanpalend is, dient de diepte van de voortuin gelijk te zijn aan de aanpalende voortuin, met een maximum diepte van 20m. In geval dat er geen aanpalende voortuinen aanwezig zijn, dient de voortuin **minimum 5m** diep en maximum 15m diep te zijn.

#### Uitbreiding in de voortuinstrook:

- niet mogelijk binnen de 5m-strook langs de rooilijn - niet mogelijk vòòr de voorbouwlijn van woningen op aanpalende percelen. Indien de diepte van het perceel niet toelaat het voorschrift 'diepte van de voortuinstrook' te volgen, kan de woning herbouwd worden op dezelfde plaats. Dit houdt in dat de nieuwe woning tenminste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt.

\*Afstand ten opzichte van de zijperceelsgrenzen:

Herbouw: tot op 0m bij koppelwoning of aaneengesloten woning; **minimum 3m bij vrijstaande woningen**

Uitbreiding: tot op 0m bij koppelwoning of aaneengesloten woning; het uit te breiden deel op minimum 3m van de zijperceelsgrens bij vrijstaande woningen.

#### °Bouwhoogte:

**\*De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte is steeds 3,5m; de maximaal toegelaten nokhoogte is steeds 8,5m.**

**\*Uitzondering hogere kroonlijst- en nokhoogtes:**

- Indien de (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen op aanpalende of rechtover liggende percelen een hogere kroonlijsthoogte en nokhoogte hebben, is de maximale kroonlijst en nokhoogte gelijk aan de kroonlijsthoogte en nokhoogte van deze gebouwen.

- Wanneer het bestaande gebouw een hogere kroonlijst en nokhoogte heeft, is de maximale kroonlijst- en nokhoogte gelijk aan de kroonlijsthoogte en nokhoogte van het bestaande gebouw.

#### °Dakvorm:

**\*Bij herbouw of verbouwing dient de dakvorm harmonisch aan te sluiten bij de (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen op de aanpalende of tegenover liggende percelen.** Dit moet blijken uit de motiveringsnota die bij het aanvraagdossier wordt gevoegd.

\*Bij uitbreiding dient de dakvorm harmonisch aan te sluiten bij het bestaande gedeelte van de woning.

**\*Bij hellende daken is de dakhelling maximaal 45°**

\*Verder is de dakvorm vrij.

°Vormgeving en materiaalgebruik:

*\*De vormgeving alsook het materiaalgebruik van de uitbreiding van het hoofdgebouw dienen afgestemd te worden op het bestaande gedeelte. Dit kan zowel door gebruik van gelijkaardige materialen of vormgeving als door gebruik positief contrasterende materialen of vormgeving.*

*\*Uitbreidingen en herbouw dienen het straatbeeld te versterken, en dit met respect voor het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving. Bouwstijlen die verwijzen naar een andere landschappelijke context (vb. berghutten, Spaanse villa's) kunnen niet worden toegelaten.*

*..."*

*De voorliggende aanvraag beoogt de afbraak van de thans opstaande constructie en de oprichting van een nieuwe volledig onderkelderde woning met als grondplan 4.90m x 11.50m, een hoogte van 5.50m gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant kroonlijst, en afgedekt met zadeldak, nokhoogte 8.30m.*

*Met uitzondering van 2 dakvlakvensters in het achterste dakvlak zijn boven de kroonlijst geen uitbouwen/ramen voorzien. De bouwvrije afstand t.a.v. de zuidelijk gelegen perceelsgrens – zijnde de achterste perceelsgrens van de voorliggende eigendommen Aststraat 79 en 81, bedraagt ca. 5.00m. De afstand tot de westelijk, de noordelijk en oostelijk gelegen perceelsgrens bedraagt respectievelijk ten minste 3.00m, 3.00m en 5.50m.*

*Als materiaalgebruik wordt voorzien in licht geel/rode gevelsteen, rode dakpannen, houten ramen, venstertabletten in blauwe hardsteen en een bruin houten goot.*

*De nieuwe woning kent een bruto volume van ca. 557,87m<sup>3</sup>.*

*Deze gegevens dienen te worden getoetst aan de voorschriften cluster 17 'Aststraat' waarvoor als overdruk 'wonen a' geldt (artikel 2.6).*

*Vooreerst, dient onderzocht of het in casu gaat om een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte woning welke zal herbouwd worden. De voorschriften van het van kracht zijnde RUP stellen hierover:"...*

*De bijkomende voorschriften gelden enkel voor de percelen waarop zich een hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning bevindt.*

*Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. ..."*

*Door appellant wordt niet betwist dat de thans voorgesteld af te breken woning dateert uit de periode 1875-1899, en voor het laatst als woning is gebruikt in 1981.*

*De omstandigheid dat deze woning sinds 1981 niet meer wordt bewoond, ontnemt echter aan deze woning niet de bestemming van woning.*

*Ter bepaling van de vergunde functie wordt geen rekening gehouden met de aansluiting op openbare nutsvoorzieningen. In dit kader dient te worden gewezen op de cassatierechtspraak van de Raad van State (RvSt. nr. 232.590 van 16 oktober 2015) met betrekking tot de toepassing van artikel 4.2.14 VCRO.*

*De Raad van State neemt hiermee heel duidelijk standpunt in voor wat betreft het behoud van de functie van een constructie, ondanks het verstrijken van een lange periode of de leegstand ervan.*

*Een ander occasioneel feitelijk gebruik als berging wijzigt de juridische / vergunde functie niet (zie besluit deputatie dd. 12 februari 2015, R02/33-14/B.32- 763).*

*Een vergunde of vergund geachte woning blijft dan ook een woning, ook als deze lange tijd niet bewoond is, gelet dat anders ook elke zone-eigen leegstaande woning na verloop van tijd zijn bestemming van woning zou verliezen.*

*Wat betreft de vergunningstoestand dient eveneens te worden verwezen, naar de eerdere beslissing van de deputatie dd. 11 augustus 2011, strekkende tot het verbouwen van de desbetreffende woning, waarin reeds expliciet aangegeven dat: “De woning dateert van vóór 1962 en wordt geacht vergund te zijn.”*

*Het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning kan door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas op heden niet opnieuw in twijfel worden getrokken middels verwijzing naar de verkoop van de woning in 2007, de vergunningshistoriek en het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingswerken aan de woning.*

*De te slopen woning betreft bijgevolg een vergund geachte woning in de zin van artikel 4.2.14 VCRO en is aldus als hoofdzakelijk vergund te beschouwen.*

*In het besluit van de deputatie, dd. 30 augustus 2011 werd duidelijk gesteld dat, voor de toepassing van de basisrechten zonevreemde woningen (nl. voor de inwerkingtreding van het RUP02 – zonevreemde woningen), de woning voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit om niet verkort te zijn:*

*“De vraag rijst in hoeverre de woning nog voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit om niet verkrot te zijn.*

*Een eerste aanvraag tot verbouwen van de woning werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 9 juni 2008. Het door appellant ingestelde beroep bij de deputatie werd in zitting van 18 september 2009 niet ingewilligd. Beide weigeringen geven als belangrijkste reden aan dat de woning verkrot is, evenwel is er inzake verkrotting een vrij duidelijke definitie, die dient afgetoetst. De woning is weliswaar reeds 30 jaar onbewoond, maar op 27 augustus 2010 werd door ir. Thomas een stabiliteitsverslag opgemaakt waaruit blijkt dat de woning wel degelijk voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Er zijn geen redenen om dit advies in twijfel te trekken.”*

*In het kader van voorliggende aanvraag liggen geen omstandigheden voor om aan voorgaande beoordeling door de deputatie te twijfelen.*

*Tevens dient te worden verwezen naar artikel 4.4.10 VCRO, waar gesteld wordt dat het hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot karakter van de constructies, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Zelfs de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Zonevreemde Woningen, bepalen volgens appellant, eveneens dat:*

*“Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden”*



*Bijgevolg dient te worden vastgesteld dat de woning op datum van 30 augustus 2011 door de deputatie als hoofdzakelijk vergund én niet verkrot werd bevonden, waardoor in toepassing van de basisrechten zonevreemde woningen een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen van de woning. Tegen deze beslissing heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas géén voorziening tot nietigverklaring ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, waardoor het college duidelijk aangegeven heeft om juridisch en definitief akkoord te zijn met de vaststelling van de deputatie dat de woning als hoofdzakelijk vergund én niet verkrot kon worden beschouwd. Ten informatieve titel heeft appellant opnieuw opnieuw de opdracht verleend aan de BVBA Ingenieursbureau R. Thomas, om de woning te schouwen omtrent de elementaire eisen van stabiliteit. De bevindingen van de deskundige Thomas dd. 27 november 2017 gevoegd bij het beroepschrift, stellen:*

*“Wat het structurele stabiliteitsaspect van het gebouw betreft, is er aan te geven dat er zich hier geen situatie voordoet waarbij de elementaire eisen van stabiliteit aangeven dat het gebouw niet meer voldoet. Mits verder een normaal en aangepast onderhoud kan dit bouwwerk als stabiel worden aanzien.”*

*Gelet op de aanwezigheid van een vergunde en stabiele woning op het perceel, bevindt de aanvraag zich binnen het toepassingsgebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde Woningen’, cluster nummer “17”.*

*Als hoofdbestemming voor deze cluster wordt bepaald dat: “Binnen de hoofdgebouwen van de bestaande zonevreemde woningen is een ééngezins woonfunctie toegestaan. Bijkomende woongelegenheden zijn niet toegestaan.”, maar waarbij het uitbreiden of herbouwen van het bestaande hoofdgebouw is toegestaan, voor zover hierbij het bruto bouwvolume maximum 1.000m<sup>3</sup> bedraagt.*

*De nieuw te bouwen woning betreft ontegensprekelijk een eengezins woonfunctie én het bruto-bouwvolume overstijgt het maximaal toegelaten volume van 1.000m<sup>3</sup> niet.*

*Aldus is onderhavige vergunningsaanvraag in overeenstemming met de door het RUP toegelaten bestemming op het terrein.*

*Tweede punt in de beoordeling van de voorliggende aanvraag, betreft de toetsing van de beoogde herbouwde woning aan de voorschriften cluster 17 'Aststraat' waarvoor als overdruk 'wonen a' geldt (artikel 2.6).*

*De aangevraagde nieuwbouwwoning betreft een bescheiden ontwerp. In de aanvraag bedraagt de diepte van de voortuin 5m, overeenkomstig deze voorschriften. Ook de afstanden ten opzichte van de zijperceelsgrenzen (bij vrijstaande woningen en bij herbouw) bedragen minimum 3m. Ten opzichte van de westelijke, noordelijke en oostelijke perceelsgrens bedraagt de gerespecteerde afstand door de nieuwbouwwoning resp. 3 meter, 3 meter en 5,50 meter.*

*Indien de (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen op aanpalende of rechtover liggende percelen een hogere kroonlijsthoogte en nokhoogte hebben, is de maximale kroonlijst en nokhoogte gelijk aan de kroonlijsthoogte en nokhoogte van deze gebouwen.*

*De nieuwbouw ééngezinswoning heeft een grondplan van 4m90 bij 11m50 en de kroonlijsthoogte bedraagt 5m50 en de nokhoogte bereikt maximaal een hoogte van 8m30.*

*De herbouwde woning richt zich op de naar de straat toe voorliggende bebouwing, welke een hogere kroonlijst heeft en werd samengesteld uit twee volwaardige bouwlagen onder een zadeldak.*

*Bij herbouw dient de dakvorm harmonisch aan te sluiten bij de (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen op de aanpalende of tegenover liggende percelen. Het voorliggende ontwerp voldoet hieraan en de dakhelling is maximaal 45°*

*De voorschriften van het RUP bepalen verder, dat de materialen of vormgeving bij herbouw het straatbeeld dienen te versterken, en dit met respect voor het historische, landschappelijke en natuurlijke karakter van de omgeving. Appellant heeft in zijn aanvraag een landelijk materiaalgebruik nagestreefd, met name licht gele / rode gevelsteen, rode dakpannen, houten ramen en venstertabletten in blauwe hardsteen.*

*Uit wat voorafgaat, kan worden vastgesteld, dat onderhavige vergunningsaanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 02 – zonevrije woningen.*

## 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening, een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikel 4.3.1. van de VCRO.*

*Voor wat betreft de functionele inpasbaarheid van de vergunningsaanvraag, dient te worden vastgesteld dat in de onmiddellijke omgeving van het perceel, tussen de aanvraag en de openbare weg, zich enkel residentiële woningen bevinden en dat er binnen de directe omgeving geen landbouwbedrijven voorkomen. De schaal van de herbouwde woning stemt wat betreft kroonlijsthoogte en nokhoogte overeen met deze voorliggende woningen, als hoger omschreven onder de rubriek 2.4. Juridische aspecten, en beantwoordt aan de gangbare afmetingen van een eengezinswoning.*

*Het herbouwen van de eengezinswoning op de voorziene inplantingsplaats heeft geen impact op de mobiliteit. Er valt eveneens geen hinder te verwachten uit onderhavige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.*

*Uit wat voorafgaat, en gelet op de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 02 'zonevrije woningen', wordt de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag bijgevolg geacht te beantwoorden aan de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

#### V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

#### VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL SAMENGENOMEN

##### *Standpunt van de partijen*

##### 1.1

De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van het ‘gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 02 Zonevrije woningen’, artikel 4.2.14 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van het zorgvuldigheids-, het vertrouwens- en het materieel motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij zet het middel uiteen als volgt:

“ ...

*Het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is gelegen in het RUP 02 – zonevrije woningen, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sint-Gillis-Waas in de zitting van 5 mei 2011 en goedgekeurd door de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen in de zitting van 14 juli 2011.*

*De eigendom maakt deel uit van cluster 17 ‘Aststraat’, waarvoor als overdruk ‘wonen a’ geldt (art.2.6.). Deze overdruk voorziet bijkomende algemene en specifieke stedenbouwkundige voorschriften bovenop de bestemming van het gewestplan. De bijkomende voorschriften gelden enkel voor de percelen waarop zich een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte woning bevindt. Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.*

*Art. 4.2.14 VCRO bepaalt:*

...

*De artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdig rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van de bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurders 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 moet zijn.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing zorgvuldig moet voorbereiden en derhalve moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld worden.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de vergunningverlenende overheid onder meer tot de zorgvuldige voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier degelijk worden onderzocht, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen (zie arrest nr. RvVb/A/1516/1456 van 23 augustus 2016).*

*Met verwijzing naar een eerdere beslissing van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen van 11 augustus 2011, waarin werd aangegeven dat de woning dateert van vóór 1962 en geacht wordt vergund te zijn, wordt in de bestreden beslissing voorgehouden dat de te slopen woning bijgevolg een vergund geachte woning is in de zin van art. 4.2.14 VCRO en aldus als hoofdzakelijk vergund te beschouwen is.*

*Uit de historiek van het dossier blijkt dat de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen bij besluit van 11 augustus 2011 het beroep van de aanvrager tegen een weigeringsbeslissing van 18 april 2011 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas tot het verbouwen van een woning heeft ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend. Deze vergunning werd evenwel **nooit uitgevoerd** en is derhalve **vervallen**.*

*In de voorschriften van het gemeentelijk RUP 02 – zonevreemde woningen dient het voldoen aan de voorwaarden beoordeeld te worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot het verbouwen, herbouwen of uitbreiden.*

*Uit de historiek blijkt dat de vergunningsbeslissing van de Deputatie van 11 augustus 2011 waarop de bestreden beslissing zich steunt, niet een eerste aanvraag betreft.*

*Een eerste aanvraag tot het verbouwen van de woning werd geweigerd bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas van 9 juni 2008. Het bij de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen ingestelde beroep werd bij besluit van 18 september 2008 verworpen.*

*De eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden dateert dus niet van 2011 maar wel van 2008.*

*Bovendien werden door de aanvrager, vóór de datum van de eerste vergunningsaanvraag en zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en vereiste stedenbouwkundige vergunning wederrechtelijke verbouwingswerken, andere dan instandhoudings- of onderhoudswerken uitgevoerd. Meer specifiek zijn er wederrechtelijk werken uitgevoerd waarbij constructieve elementen zijn vervangen en als zo werd geprobeerd de bouwvalligheid te verdoezelen. Door de lokale politie werd terzake een proces-verbaal opgesteld en werd schriftelijk de stopzetting van de werken bevolen.*

*Het komt de vergunningverlenende overheid vanzelfsprekend toe om na te gaan of het bestaande gebouw, ook zonder de wederrechtelijk uitgevoerde werken in 2008 (eerste vergunningsaanvraag), zou voldoen aan de voorwaarden van art. 4.2.14 VCRO.*

*“Uit art. 4.2.14, §3 VCRO volgt dat het vermoeden niet van toepassing is op niet-vergunde aanpassingen aan vergund geachte constructies, die na de eerste inwerkingtreding van het Gewestplan doorgevoerd zijn. Die bepaling houdt niet in dat het vermoeden van vergunning van een constructie noodzakelijk komt te vervallen zodra er aan de vergunningsplicht onderworpen maar niet-vergunde bouwwerken uitgevoerd worden. Wel kan het vermoeden van vergunning niet langer worden ingeroepen als de constructie in die mate gewijzigd of*

*aangepast wordt, dat ze niet meer als “bestaand” beschouwd kan worden.” (zie arrest nr. RvVb/A/1718/0642 van 13 maart 2018).*

*De vergunningverlenende overheid die met een aanspraak op het vermoeden van vergunning geconfronteerd wordt, moet het hem voorgelegde bewijsmateriaal aan een zorgvuldig onderzoek onderwerpen, quod non.*

*De verwijzing naar verslagen van het ingenieursbureau R. Thomas doet hieraan geen afbreuk. Deze verslagen dateren van veel later en kunnen onmogelijk de toestand beoordelen op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag in 2008.*

*Trouwens de Deputatie heeft in het weigeringsbesluit van 18 september 2008 bij de eerste vergunningsaanvraag zelf geoordeeld dat de woning als verkrot dient te worden beschouwd.*

*“Stabiliteit heeft geen betrekking op het visuele aspect van een beperkt deel van het gebouw, maar op de constructie van het hele gebouw op zich. De woning is reeds meer dan 25 jaar onbewoond. De buitenmuren staan alle vier nog recht, doch op bepaalde plaatsen vertonen de muren grote scheuren. Het dak buigt zwaar door, er ontbreken dakpannen en het onkruid groeit reeds door het dak heen. Om deze reden kan gesteld worden dat de woning als verkrot dient te worden beschouwd.” (besluit van de Deputatie van 18 september 2008).*

*Deze conclusie is de enige juiste. Dit geldt uiteraard ook vandaag nog steeds.*

*Ter naleving van de stedenbouwwetgeving mag men er op vertrouwen dat de zorgvuldige overheid alle feitelijke elementen van het dossier gedegen onderzoekt en op correcte wijze toetst aan de bestaande regelgeving en deze regelgeving vervolgens op correcte wijze toepast.*

*Dit geldt des te meer nu de ingeroepen bepalingen uitzonderingsbepalingen uitmaken die op beperkte wijze moeten worden geïnterpreteerd.*

*...*

## 1.2

De verwerende partij antwoordt :

*“...*

*Verzoekster stelt in een eerste middel in essentie dat de aanvraag strijdig is met het gemeentelijk RUP 02 ‘Zonevreemde woningen’ en daardoor ten onrechte vergund werd door de deputatie. De aanvraag zou geen ‘hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning’ betreffen.*

*De eigendom maakt deel uit van cluster 17 ‘Aststraat’ uit het betreffende RUP 02, waarvoor als overdruk ‘wonen a’ geldt (artikel 2.6). Volgende voorschriften zijn in deze zone van toepassing:*

*...*

*Bij het onderzoek naar het hoofdzakelijk vergunde karakter van de aanwezige bebouwing, heeft de deputatie zich op verschillende elementen kunnen baseren om vast te stellen dat aan de vereiste van dit ‘hoofdzakelijk vergund karakter’ voldaan is.*

*Vooreerst wordt niet betwist dat de thans voorgesteld af te breken woning dateert uit de periode 1875-1899 en voor het laatst als woning is gebruikt in 1981. Bijgevolg is alleen al hierdoor reeds voldaan aan artikel 4.2.14 §1 VCRO, dat stelt dat “bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht worden te zijn vergund”.*

*Ook de omstandigheid dat deze woning sinds 1981 niet meer wordt bewoond, ontnemt aan deze woning niet de bestemming van ‘woning’. Ter bepaling van de vergunde functie wordt geen rekening gehouden met de aansluiting op openbare nutsvoorzieningen. In dit kader dient te worden gewezen op de cassatierechtspraak van de Raad van State (RvSt. nr. 232.590 van 16 oktober 2015) met betrekking tot de toepassing van artikel 4.2.14 VCRO. De Raad van State neemt hiermee heel duidelijk standpunt in voor wat betreft het behoud van de functie van een constructie, ondanks het verstrijken van een lange periode of de leegstand ervan. Ook een ander occasioneel feitelijk gebruik als berging wijzigt de juridische / vergunde functie niet (zie Deputatiebesluit d.d. 12 februari 2015, R02/33-14/B.32- 763). Een vergunde of vergund geachte woning blijft dan ook een woning, ook als deze lange tijd niet bewoond is, gelet dat anders ook elke zone-eigen leegstaande woning na verloop van tijd zijn bestemming van woning zou verliezen.*

*De verzoeker toont niet aan dat dit standpunt foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.*

*Wel verwijst de verzoeker naar de deputatiebeslissing van 18 september 2008, waaruit zou moeten blijken dat de woning geen hoofdzakelijk vergund karakter had. Dit staat echter helemaal niet in de betreffende deputatiebeslissing te lezen. Integendeel, op p. 5 stelt de deputatie letterlijk: “De woning dateert van vóór 1962 en wordt aldus geacht vergund te zijn”.*

*Het hoofdzakelijk vergunde karakter van de bestaande bebouwing staat dan ook reeds lang vast.*

*Ten overvloede verwijst de deputatie in de voorliggende bestreden vergunningsbeslissing ook nog naar de eerdere vergunningsbeslissing van 11 augustus 2011 waarin eveneens expliciet aangegeven staat dat de woning dateert van vóór 1962 en wordt geacht vergund te zijn.*

*Dat deze vergunning vervallen zou zijn, doet niets af aan de erin gedane feitelijke vaststellingen. Bovendien werd deze vergunningsbeslissing nooit aangevochten door de verzoekende partij, zodat besloten moet worden dat zij zich niet tegen het verlenen van een vergunning (en dus het hoofdzakelijk vergunde karakter) verzette.*

*Terecht stelt de deputatie dan ook dat het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning op heden niet opnieuw door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas in twijfel kan worden getrokken middels verwijzing naar de verkoop van de woning in 2007, de vergunningshistoriek en het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingswerken aan de woning.*

*De te slopen woning betreft bijgevolg een vergund geachte woning in de zin van artikel 4.2.14 VCRO en is aldus als hoofdzakelijk vergund te beschouwen. In die zin voldoet de aanvraag dan ook aan de voorschriften van het RUP 02 – zonevrije woningen.*

*Inzake het niet-verkrotte karakter van de woning kon de deputatie vaststellen dat ook reeds in het besluit van de deputatie van 30 augustus 2011 duidelijk werd gesteld dat, voor de toepassing van de basisrechten zonevreemde woningen (nl. voor de inwerkingtreding van het RUP 02 – zonevreemde woningen), de woning voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit om niet verkort te zijn.*

*Opnieuw kan het desgevallend vervallen karakter van deze vergunningsbeslissing van 30 augustus 2011 niets afdoen aan de gedane feitelijke vaststelling in deze eerdere vergunningsbeslissing. Opnieuw moet ook worden vastgesteld dat de verzoekende partij deze vergunningsbeslissing van 30 augustus 2011 niet heeft aangevochten, zodat ook op dit punt besloten moet worden dat zij zich niet tegen het verlenen van een vergunning (en dus het niet-verkrotte karakter) verzette.*

*Daarnaast stelt de deputatie ook nogmaals vast dat: "Hoewel de woning weliswaar reeds 30 jaar onbewoond is, werd op 27 augustus 2010 werd door ir. Thomas een stabiliteitsverslag opgemaakt waaruit blijkt dat de woning wel degelijk voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Er zijn geen redenen om dit advies in twijfel te trekken." Ook in haar verzoekschrift brengt de verzoekende partij geen elementen aan die dit verslag als onjuist kunnen aanmerken.*

*Bovendien ligt ook nog een verslag voor van 27 november 2017 door BVBA Ingenieursbureau R. Thomas, inzake de schouwing van de woning omtrent de elementaire eisen van stabiliteit. De bevindingen van de deskundige Thomas dd. 27 november 2017 gevoegd bij het beroepschrift, stellen:*

*"Wat het structurele stabiliteitsaspect van het gebouw betreft, is er aan te geven dat er zich hier geen situatie voordoet waarbij de elementaire eisen van stabiliteit aangegeven dat het gebouw niet meer voldoet. Mits verder een normaal en aangepast onderhoud kan dit bouwwerk als stabiel worden aanzien."*

*Ook de bevindingen in dit verslag worden niet overtuigend ontkracht door de verzoekende partij.*

*Wel stellen de verzoekende partijen dat deze vaststellingen 'veel later' zijn gebeurd en dus onmogelijk de verkrotte toestand in 2008 kunnen of zullen bevestigen. Het is echter logisch dat wat in 2010-2011 en zelfs in 2017 nog niet verkrot is, ook niet verkrot zal zijn geweest in 2008, gelet op het logisch voortschrijdende tijdsverloop van een verkrottingsproces.*

*Gelet op het bovenstaande, kon de deputatie in redelijkheid aannemen dat de woning bij het ogenblik van beoordeling ook voldeed aan de vereiste van een niet-verkrot karakter. Er is voldaan aan de vereisten van artikel 2.6 van RUP 02 – Zonevreemde woningen.  
..."*

### 1.3

De tussenkomende partij stelt :

*" ...*

*De woning die het voorwerp uitmaakt van onderhavige stedenbouwkundige vergunning en de bestreden beslissing, werd reeds opgericht in de 19e eeuw.*

*Dat de desbetreffende woning reeds lange tijd op deze plaats aanwezig is, mag onder meer mag blijken uit de onderstaande uittreksels van zowel de atlas der buurtwegen (184 I), alsook de Popp-kaart (1842-1879), waarbij de woning duidelijk is opgetekend:*

*[afbeeldingen]*

*Hieromtrent voert verzoekende partij geen discussie, noch heeft zij in het verleden hieromtrent enige opmerking geformuleerd.*

*Verzoekende partij kan niet worden bijgetreden daar waar zij op heden van oordeel zou zijn dat de vergunde woning niet meer vergund geacht kan worden omwille van het niet uitvoeren van de stedenbouwkundige vergunning zoals verleend door verwerende partij dd. 11 augustus 2011.*

*Verwerende partij heeft in haar beslissing dd. 11 augustus 2011, strekkende tot het verbouwen van de desbetreffende woning, reeds expliciet aangegeven dat*

*"De woning dateert van voor 1962 **en wordt geacht vergund te zijn.**"*

*Krachtens artikel 4.2.14, §1 VCRO worden de bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van de VCRO te allen tijde geacht te zijn vergund.*

*Deze bepaling op zich is reeds voldoende om het vergund geacht karakter van de constructie aan te nemen.*

*Het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning kan bijgevolg door verzoekende partij op heden niet opnieuw in twijfel worden getrokken middels verwijzing naar de verkoop van de woning in 2007, de vergunningshistoriek en het uitvoeren van (al dan niet vergunningsplichtige) onderhouds- en instandhoudingswerken aan de woning.*

*De loutere omstandigheid dat de stedenbouwkundige vergunning dd. 30.08.2011 zou komen te vervallen zijn (waaromtrent alle voorbehoud), heeft geen invloed op de ruimtelijke beoordeling zoals deze destijds door verwerende partij werd uitgevoerd.*

*Uw Raad zal willen vaststellen dat verzoekende partij zich destijds niet heeft verzet tegen deze pertinente vaststelling van verwerende partij met betrekking tot het vergund geacht karakter van de woning!*

*Teneinde het eigen onzorgvuldig handelen van verzoekende partij (zijnde het zich niet verzetten tegen de stedenbouwkundige vergunning dd. 11 augustus 2011) te verbergen, beroept verzoekende partij zich op de bepaling in het RUP alwaar bepaald wordt dat de zonevreemde woningen dienn te voldoen aan de voorwaarden "op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag" tot het verbouwen, herbouwen of uitbreiden.*

*Zij blijft in het bijzonder het niet verkrot karakter van de woning betwisten voor uw Raad. In haar collegebesluit dd. 16 oktober 2017 oordeelde verzoekende partij met betrekking tot de stabiliteit van de woning in de bestreden beslissing op dat:*

*'[...] de constructie niet als woning en/of bouwfysisch geschikt kan worden beschouwd. Er dient te worden vermeld dat dit reeds eerder voorwerp van discussie is geweest'*



*Standpunt dat bezwaarlijk als ernstig kan worden beschouwd.*

*De stabiliteitsdiscussie werd in het verleden inderdaad gevoerd door verzoekende partij, maar definitief beslecht door verwerende partij in haar besluit dd. 30 augustus 2011.*

*Aldaar werd heel duidelijk gesteld dat, voor de toepassing van de basisrechten zonevreemde woningen (nl. vóór de inwerkingtreding van het RUP02 — zonevreemde woningen), de woning voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit om niet verkort te zijn.*

*Zo werd door verwerende partij destijds geoordeeld dat:*

*"De vraag rijst in hoeverre de woning nog voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit om niet verkrot te zijn.*

*Een eerste aanvraag tot verbouwen van de woning werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 9 juni 2008. Het door appellant ingestelde beroep bij de deputatie werd in zitting van 18 september 2009 niet ingewilligd. Beide weigeringen geven als belangrijkste reden aan dat de woning verkrot is, evenwel is er inzake verkrotting een vrij duidelijke definitie, die dient afgetoetst*

***De woning is weliswaar reeds 30 jaar onbewoond, maar op 27 augustus 2010 werd door ir. Thomas een stabiliteitsverslag opgemaakt waaruit blijkt dat de woning wel degelijk voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Er zijn geen redenen om dit advies in twijfel te trekken."***

*Door het college van burgemeester en schepenen werden nooit concrete of relevante elementen aangedragen waaruit zou blijken dat de woning op vlak van stabiliteit is komen te wijzigen ten opzichte van de toestand in 2011 of op heden niet meer stabiel zou zijn.*

*Zonder discussie dient te worden vastgesteld dat de woning op datum van 30 augustus 2011 door verwerende partij als hoofdzakelijk vergund én niet verkrot werd bevonden, waardoor in toepassing van de basisrechten zonevreemde woningen een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen van de woning.*

*Nogmaals, tegen deze beslissing heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas géén voorziening tot nietigverklaring ingediend bij Uw Raad en heeft aldus berust in het oordeel van verwerende partij.*

*Alzo heeft verzoekende partij (minstens impliciet) aangegeven juridisch en definitief akkoord te zijn met de vaststelling van verwerende partij dat de woning als hoofdzakelijk vergund én niet verkrot kon worden beschouwd op dat ogenblik.*

*Meer nog, ten informatieve titel heeft tussenkomende partij in graad van beroep opnieuw de opdracht verleend aan de BVBA Ingenieursbureau R. Thomas, om de desbetreffende woning te schouwen omtrent de elementaire eisen van stabiliteit (zie bijlage 3).*

*De bevindingen van de deskundige Thomas dd. 27 november 2017 zijn duidelijk:*

*"Wat het structurele stabiliteitsaspect van het gebouw betreft, is er aan te geven dat er zich hier geen situatie voordoet waarbij de elementaire eisen van stabiliteit aangeven dat het gebouw niet meer voldoet Mits verder een normaal en aangepast onderhoud kan dit **bouwwerk als stabiel worden aanzien."***

*Ook de afbeeldingen gevoegd bij dit verslag tonen duidelijk aan dat de woning een stabiele constructie uitmaakt.*

*Verwerende partij heeft op dit punt haar besluit dd. 30.08.2011 bijgevolg terecht bevestigd dat de te slopen woning een niet-verkrotte, stabiele woning betreft.*

*Het is kennelijk onredelijk van verzoekende partij om terug te grijpen naar een weigeringsbeslissing in 2008, wanneer verwerende partij vervolgens tot het niet-verkrot karakter van de woning heeft besloten en verzoekende partij zich daar niet heeft tegen verzet.*

*De omstandigheid dat tussenkomen de partij al dan niet vergunningsplichtige werken zou hebben uitgevoerd aan de desbetreffende woning, impliceert geenszins dat het vermoeden van vergunning komt te vervallen.*

*In dit kader kan worden verwezen naar artikel 4.2.14, §3 VCRO en de rechtspraak van uw Raad hieromtrent.*

*Dit artikel bepaalt dat:*

*"§3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt."*

*Uw Raad geeft in haar rechtspraak aan dat dit artikel dient te worden geïnterpreteerd dat:*

*"Uit § 3 van de aangehaalde bepaling volgt dat het vergunningsplichtig maar onvergund verbouwen van een constructie, die geniet van het vermoeden van vergunning, niet noodzakelijk tot gevolg heeft dat dit vermoeden komt te vervallen. Dit zal enkel het geval zijn indien de "constructie" dermate zou gewijzigd of aangepast zijn dat de constructie niet meer kan worden beschouwd als "bestaand".*

*Zoals aangegeven door verzoekende partij betroffen dit werken aan de dakconstructie, dewelke in het licht van voormelde rechtspraak dan ook geen invloed op het vermoeden van vergunning zoals dit voortvloeit uit artikel 4.2.14 VCRO.*

*Op geen enkel ogenblik kan verzoekende partij aantonen dat de desbetreffende woning niet meer als "bestaand" zou kunnen worden beschouwd.*

*Ook dit onderdeel van het enig middel faalt bijgevolg naar recht, waardoor uw Raad de vordering tot nietigverklaring dient af te wijzen als ongegrond.*

*Verwerende partij kon aldus op gegronde motieven oordelen tot het vergund karakter van de woning en heeft vervolgens een correcte toetsing uitgevoerd van het dossier aan de vereisten zoals deze gesteld worden door de bepalingen van de VCRO en het toepasselijke RUP zonevrije woningen.*

*Verzoekende partij geeft in haar verzoekschrift niet aan op welke wijze de motivering van verwerende partij op dit punt manifest foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.*

*...*

#### 1.4

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nog het volgende toe aan haar uiteenzetting:

“ ...

*Verwerende en tussenkommende partijen stellen vervolgens dat verzoekende partij onzorgvuldig heeft gehandeld door geen verzoek tot nietigverklaring voor Uw Raad in te stellen tegen de beslissing van verwerende partij dd. 11 augustus 2011.*

*De voornoemde beslissing is evenwel, gelet op de miskenning van dezelfde bepalingen zoals thans ingeroepen in dit middel, volstrekt onwettig. Ook al werd deze onwettige beslissing niet aangevochten in een nuttige periode, dit neemt niet weg dat de vergunningverlenende overheid ook in het kader van de thans voorgelegde vergunningsaanvraag gehouden is om de toestand te beoordelen op het tijdstip van de eerste vergunningsaanvraag in 2008. Verwerende partij heeft manifest nagelaten dit te doen, minstens op basis van concrete feiten.*

*Ter naleving van de stedenbouwwetgeving mag men er op vertrouwen dat de zorgvuldige overheid alle feitelijke elementen van het dossier gedegen onderzoekt en op correcte wijze toetst aan de bestaande regelgeving en deze regelgeving vervolgens op correcte wijze toepast.*

*Dit geldt des te meer nu de ingeroepen bepalingen uitzonderingsbepalingen uitmaken die op beperkte wijze moeten worden geïnterpreteerd.*

...”

#### 2.1.

De verzoekende partij werpt in een tweede middel de schending op van artikel 4.1.1, 11° en 15° VCRO en de artikelen 4.4.10 en volgende VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van het zorgvuldigheids-, het vertrouwens- en het materieel motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij verklaart zich nader:

“ ...

*Overeenkomstig art. 4.1.1. 11° VCRO dienen stabiliteitswerken als volgt te worden omschreven:*

...

*Overeenkomstig art. 4.1.1. 15° VCRO dient onder “verkrot” te worden verstaan: “niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.”*

*De artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdig rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van de bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurders 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 moet zijn.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing zorgvuldig moet voorbereiden en derhalve moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid vastgesteld worden.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de vergunningverlenende overheid onder meer tot de zorgvuldige voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier degelijk worden onderzocht, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen (zie arrest nr. RvVb/A/1516/1456 van 23 augustus 2016).*

*Naar aanleiding van de verkoop in 2007 zijn door de gemeentelijke administratie van verzoekende partij ter plaatse foto's genomen die duidelijk aantonen dat, gelet op de bouwfysische toestand ervan, er geen sprake meer kon zijn van een woning of een gebouw dat alsnog zonder ingrijpende stabiliteitswerken voor bewoning kon geschikt gemaakt worden.*

*Vóór de datum van de eerste vergunningsaanvraag in 2008 en zonder in het bezit te zijn van een voorafgaande en vereiste stedenbouwkundige vergunning, is de eigenaar overgegaan tot het wederrechtelijk uitvoeren van andere dan instandhoudings- of onderhoudswerken. Meer specifiek zijn er wederrechtelijke werken uitgevoerd waarbij constructieve elementen zijn vervangen en als zo geprobeerd werd de bouwvalligheid te verdoezelen. Door de lokale politie werd terzake een proces-verbaal opgesteld en werd schriftelijk de stopzetting van de werken bevolen. De bij dit proces-verbaal gevoegde foto's bevestigen nog nadrukkelijker het verkrot karakter van het toenmalige gebouw.*

*De vergunningverlenende overheid dient dan ook, gelet op de uitzonderingsbepalingen, op zorgvuldige wijze en zonder rekening te houden met de wederrechtelijk uitgevoerde werken, na te gaan of toenmalig bestaand gebouw, dat enkel en alleen gebruikt werd als opslagruimte, niet als een verkrot gebouw diende te worden beschouwd.*

*Hiervoor kan niet nuttig gesteund worden op of verwezen worden naar een op 27 augustus 2010 opgemaakt stabiliteitsverslag om te oordelen dat de woning wel degelijk voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Het is onmogelijk met een verslag van 2010 aan te tonen dat het gebouw in de periode van 2007-2008, dus vóór de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken, nog zou hebben voldaan aan de elementaire eisen van stabiliteit, zoals omschreven in art. 4.1.1, 11° VCRO.*

*Trouwens de Deputatie heeft in het weigeringsbesluit van 18 september 2008 bij de eerste vergunningsaanvraag zelf geoordeeld dat de woning als verkrot dient te worden beschouwd.*

*“Stabiliteit heeft geen betrekking op het visuele aspect van een beperkt deel van het gebouw, maar op de constructie van het hele gebouw op zich. De woning is reeds meer dan 25 jaar onbewoond. De buitenmuren staan alle vier nog recht, doch op bepaalde plaatsen vertonen de muren grote scheuren. Het dak buigt zwaar door, er ontbreken dakpannen en het onkruid groeit reeds door het dak heen. Om deze reden kan gesteld worden dat de woning als verkrot dient te worden beschouwd.” (besluit van de Deputatie van 18 september 2008).*

*Deze conclusie is de enige juiste. Dit geldt uiteraard ook vandaag nog steeds.*

*Ter naleving van de stedenbouwwetgeving mag men er op vertrouwen dat een zorgvuldige overheid alle feitelijke elementen van het dossier op gedegen wijze onderzoekt en op*

*correcte wijze toetst aan de bestaande regelgeving en deze regelgeving vervolgens op correcte wijze toepast.*

*...*

## 2.2

De verwerende partij verwijst naar haar verweer gevoerd onder het eerste middel en stelt dat dit integraal kan worden herhaald aangezien de verzoekende partij in haar tweede middel in essentie haar kritiek op de beoordeling van het niet-verkrotte karakter van de bestaande woning herhaalt.

## 2.3

De tussenkomende partij antwoordt met betrekking tot het tweede middel als volgt :

*“ ...*

*In eerste instantie wordt verwezen naar de weerlegging van het eerste middel en de vaststellingen die in dat kader reeds door verwerende partij zijn gemaakt.*

*In het bijzonder dient nogmaals te worden gewezen op de omstandigheid dat verzoekende partij in 2011 klaarblijkelijk akkoord was met het niet verkrot karakter van de desbetreffende woning, gelet op de afwezigheid van een verzoek tot nietigverklaring voor Uw Raad ten aanzien van de beslissing van verwerende partij dd. 11 augustus 2011.*

*Verzoekende partij brengt in haar verzoekschrift geen enkel concreet element aan van in de periode 2011 - 2018 waaruit zou moeten blijken dat er een gewijzigd standpunt door verwerende partij dient te worden ingenomen.*

*Dit in tegenstelling tot tussenkomende partij, die, ten informatieve titel in graad van beroep opnieuw de opdracht verleend aan de BVBA Ingenieursbureau R. Thomas, om de desbetreffende woning te schouwen omtrent de elementaire eisen van stabiliteit.*

*De bevindingen van de deskundige Thomas dd. 27 november 2017 zijn duidelijk:*

*"Wat het structurele stabiliteitsaspect van het gebouw betreft, is er aan te geven dat er zich hier geen situatie voordoet waarbij de elementaire eisen van stabiliteit aangeven dat het gebouw niet meer voldoet Mits verder een normaal en aangepast onderhoud kan dit **bouwwerk als stabiel worden aanzien.**"*

*Het is kennelijk onredelijk van verzoekende partij om thans voor Uw Raad zich te beroepen op elementen (aankoopakte, PV, enz), die zou dateren van vóór het deputatiebesluit van 11 augustus 2011 en die klaarblijkelijk op dat ogenblik voor verzoekende partij er niet toe noopten het vergund geacht karakter en de stabiliteit van de woning in vraag te stellen of er toe noopten een vordering tot nietigverklaring bij Uw Raad in te stellen...*

*In tegenstelling tot verzoekende partij heeft verwerende partij zich dan wel degelijk zorgvuldig gedragen door enerzijds zich te beroepen op de concrete vaststellingen die zij omtrent het vergund en stabiel karakter van de woning heeft gemaakt dd. 11 augustus 2011 en anderzijds op heden in navolging van haar stedenbouwkundig ambtenaar en de bevindingen van deskundige ir. Thomas, opnieuw tot het vergund en het stabiel karakter van de woning te besluiten.*

*... ”*

## 2.4

In de wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij als volgt:

“ ...

*Verwerende en tussenkomende partijen stellen wederom dat verzoekende partij zich bij het niet verkrot karakter van de woning heeft neergelegd gelet op de afwezigheid van een verzoek tot nietigverklaring voor Uw Raad tegen de beslissing van verwerende partij dd. 11 augustus 2011.*

*De voornoemde beslissing is evenwel, gelet op de miskenning van dezelfde bepalingen zoals thans ingeroepen in dit middel, volstrekt onwettig. Ook al werd deze onwettige beslissing niet aangevochten in een nuttige periode, dit neemt niet weg dat de vergunningverlenende overheid ook in het kader van de thans voorgelegde vergunningsaanvraag gehouden is om de toestand te beoordelen op het tijdstip van de eerste vergunningsaanvraag in 2008. Verwerende partij heeft manifest nagelaten dit te doen, minstens op basis van concrete feiten.*

*Ter naleving van de stedenbouwwetgeving mag men er op vertrouwen dat een zorgvuldige overheid alle feitelijke elementen van het dossier op gedegen wijze onderzoekt en op correcte wijze toetst aan de bestaande regelgeving en deze regelgeving vervolgens op correcte wijze toepast.*

...”

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

In zoverre de verzoekende partij een schending aanvoert van het vertrouwensbeginsel, is het middel onontvankelijk. In haar verzoekschrift tot vernietiging zet de verzoekende partij niet uiteen waarom de bestreden beslissing een afbreuk zou doen aan dit algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

#### 2.

De aanvraag betreft het slopen van de op het perceel aanwezige bestaande woning en de oprichting van een nieuwe woning. Het is begrepen binnen de omschrijving van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 2.6 ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt :

“ ...

*Op het grafisch plan wordt een overdruk aangeduid, die bijkomende stedenbouwkundige voorschriften voorziet, bovenop de bestemming van het gewestplan.*

*De bijkomende voorschriften gelden enkel voor de percelen waarop zich een hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woning bevindt.*

*Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.*

...”

Naast de bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, dient in het licht van artikel 4.4.10, §2 VCRO tevens toepassing gemaakt te worden van de bepalingen uit de VCRO met betrekking tot de zonevreemde basisrechten.

Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt:

“ ...

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

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

*§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.*

*Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden.*

*Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.*

...”

3.

Uit het bovenstaande volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de basisrechten en de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan slechts kan toepassen voor zover ze vaststelt dat het voorwerp van de aanvraag als hoofdzakelijk vergund en niet verkrot beschouwd kan worden en dit op het ogenblik van de eerste aanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Uit het administratief dossier blijkt dat de eerste aanvraag tot het verbouwen van de woning dateert van 22 januari 2008. De verwerende partij dient dit tijdstip te hanteren als referentie voor het beantwoorden van de vraag of de betrokken woning als ‘hoofdzakelijk vergund’ en ‘niet-verkrot’ kan aangemerkt worden.

4.

4.1

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij als volgt over het hoofdzakelijk vergund karakter :

“ ...

*Vooreerst, dient onderzocht of het in casu gaat om een hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte woning welke zal herbouwd worden. De voorschriften van het van kracht zijnde RUP stellen hierover*

...

*Door appellant wordt niet betwist dat de thans voorgesteld af te breken woning dateert uit de periode 1875-1899, en voor het laatst als woning is gebruikt in 1981.*

*De omstandigheid dat deze woning sinds 1981 niet meer*

*Ter bepaling van de vergunde functie wordt geen rekening gehouden met de aansluiting op openbare nutsvoorzieningen. In dit kader dient te worden gewezen op de cassatierechtspraak van de Raad van State (RvSt. nr. 232.590 van 16 oktober 2015) met betrekking tot de toepassing van artikel 4.2.14 VCRO.*

*De Raad van State neemt hiermee heel duidelijk standpunt in voor wat betreft het behoud van de functie van een constructie, ondanks het verstrijken van een lange periode of de leegstand ervan.*

*Een ander occasioneel feitelijk gebruik als berging wijzigt de juridische / vergunde functie niet (zie besluit deputatie dd. 12 februari 2015, R02/33-14/B.32- 763).*

*Een vergunde of vergund geachte woning blijft dan ook een woning, ook als deze lange tijd niet bewoond is, gelet dat anders ook elke zone-eigen leegstaande woning na verloop van tijd zijn bestemming van woning zou verliezen.*

*Wat betreft de vergunningstoestand dient eveneens te worden verwezen, naar de eerdere beslissing van de deputatie dd. 11 augustus 2011, strekkende tot het verbouwen van de desbetreffende woning, waarin reeds expliciet aangegeven dat: “De woning dateert van vóór 1962 en wordt geacht vergund te zijn.”*

*Het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning kan door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas op heden niet opnieuw in twijfel worden getrokken middels verwijzing naar de verkoop van de woning in 2007, de vergunningshistoriek en het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingswerken aan de woning.*

*De te slopen woning betreft bijgevolg een vergund geachte woning in de zin van artikel 4.2.14 VCRO en is aldus als hoofdzakelijk vergund te beschouwen.*

*...*

#### 4.2.

Bij de beoordeling van het hoofdzakelijk vergund karakter steunt de verwerende partij op het vermoeden van vergunning, zoals bepaald door artikel 4.2.14 VCRO :

*“ ...*

*§ 1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.*

*§ 2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.*

*§ 3. Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.*

*§ 4. Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.*

*...”*



#### 4.3.

Een belanghebbende die zich op het vermoeden van vergunning beroept, moet 'door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel' aantonen dat de constructie voor 22 april 1962 gebouwd werd. Het bestuur dat met een aanspraak op het vermoeden van vergunning geconfronteerd wordt, moet het hem voorgelegde bewijsmateriaal aan een zorgvuldig onderzoek onderwerpen. Die beoordeling moet uitdrukkelijk in de motivering van zijn beslissing worden verwoord. Uit de motieven van de beslissing moet blijken waarom het bestuur de oprichting van de constructie vóór 22 april 1962 bewezen acht.

Uit artikel 4.2.14, §3 VCRO volgt dat het vermoeden niet van toepassing is op niet-vergunde aanpassingen aan vergund geachte constructies, die na de eerste inwerkingtreding van het gewestplan doorgevoerd zijn. Die bepaling houdt niet in dat het vermoeden van vergunning van een constructie noodzakelijk komt te vervallen zodra er aan de vergunningsplicht onderworpen maar niet-vergunde bouwwerken uitgevoerd worden. Wel kan het vermoeden van vergunning niet langer worden ingeroepen als de constructie in die mate gewijzigd of aangepast wordt, dat ze niet meer als "bestaand" beschouwd kan worden.

#### 4.4.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het vermoeden van vergunning in de zin van artikel 4.2.14 VCRO afleidt uit de verklaring van de tussenkomende partij dat de woning dateert uit de periode 1875 – 1899 en uit een eerdere beslissing van 11 augustus 2011 waarin expliciet gesteld wordt dat *"de woning dateert van voor 1962 en wordt geacht vergund te zijn"*. De verwerende partij geeft verder aan dat de vergunningshistoriek en de uitgevoerde onderhouds- en instandhoudingswerken aan de woning het vermoeden van vergunning niet in twijfel trekken.

Door zich louter te steunen op een eigen verklaring van de tussenkomende partij en op de motivering opgenomen vergunningsbeslissing die door een gebrek aan uitvoering intussen reeds vervallen is, getuigt de verwerende partij niet van een zorgvuldige feitenvinding. Door zich uitdrukkelijk te steunen op de beslissing van 11 augustus 2011 kan evenmin uit de motivering afgeleid worden dat de verwerende partij het hoofdzakelijk vergund karakter op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden heeft beoordeeld aangezien deze beslissing werd genomen naar aanleiding van een tweede aanvraag van de tussenkomende partij.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing evenmin of de verwerende partij voor de beoordeling van het al dan niet vergund karakter rekening heeft gehouden met de wederrechtelijk uitgevoerde werken, zoals vastgesteld in het proces-verbaal van 9 november 2007. Het stond dan ook redelijkerwijze aan verwerende partij als zorgvuldige overheid om de bewijswaarde van de betreffende stukken te appreciëren, en om haar conclusies op basis van dit onderzoek te motiveren in de bestreden beslissing.

De bewijsstukken die de tussenkomende partij op heden toevoegt in haar schriftelijke uiteenzetting doen aan het voorgaande geen afbreuk aangezien deze niet voorlagen op het moment van het nemen van de bestreden beslissing en de verwerende partij hiervan aldus geen kennis had.

#### 5.1

Inzake het al dan niet verkrot karakter van de woning, oordeelt de verwerende partij :

" ...

*In het besluit van de deputatie, dd. 30 augustus 2011 werd duidelijk gesteld dat, voor de toepassing van de basisrechten zonevreemde woningen (nl. voor de inwerkingtreding van*

*het RUP02 – zonevreemde woningen), de woning voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit om niet verkort te zijn:*

*“De vraag rijst in hoeverre de woning nog voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit om niet verkrot te zijn.*

*Een eerste aanvraag tot verbouwen van de woning werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 9 juni 2008. Het door appellant ingestelde beroep bij de deputatie werd in zitting van 18 september 2009 niet ingewilligd. Beide weigeringen geven als belangrijkste reden aan dat de woning verkrot is, evenwel is er inzake verkrotting een vrij duidelijke definitie, die dient afgetoetst. De woning is weliswaar reeds 30 jaar onbewoond, maar op 27 augustus 2010 werd door ir. Thomas een stabiliteitsverslag opgemaakt waaruit blijkt dat de woning wel degelijk voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit. Er zijn geen redenen om dit advies in twijfel te trekken.”*

*In het kader van voorliggende aanvraag liggen geen omstandigheden voor om aan voorgaande beoordeling door de deputatie te twijfelen.*

*Tevens dient te worden verwezen naar artikel 4.4.10 VCRO, waar gesteld wordt dat het hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot karakter van de constructies, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Zelfs de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Zonevreemde Woningen, bepalen volgens appellant, eveneens dat:*

*“Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden”*

*Bijgevolg dient te worden vastgesteld dat de woning op datum van 30 augustus 2011 door de deputatie als hoofdzakelijk vergund én niet verkrot werd bevonden, waardoor in toepassing van de basisrechten zonevreemde woningen een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen van de woning. Tegen deze beslissing heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas géén voorziening tot nietigverklaring ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, waardoor het college duidelijk aangegeven heeft om juridisch en definitief akkoord te zijn met de vaststelling van de deputatie dat de woning als hoofdzakelijk vergund én niet verkrot kon worden beschouwd. Ten informatieve titel heeft appellant opnieuw opnieuw de opdracht verleend aan de BVBA Ingenieursbureau R. Thomas, om de woning te schouwen omtrent de elementaire eisen van stabiliteit. De bevindingen van de deskundige Thomas dd. 27 november 2017 gevoegd bij het beroepschrift, stellen:*

*“Wat het structurele stabiliteitsaspect van het gebouw betreft, is er aan te geven dat er zich hier geen situatie voordoet waarbij de elementaire eisen van stabiliteit aangeven dat het gebouw niet meer voldoet. Mits verder een normaal en aangepast onderhoud kan dit bouwwerk als stabiel worden aanzien.”*

*Gelet op de aanwezigheid van een vergunde en stabiele woning op het perceel, bevindt de aanvraag zich binnen het toepassingsgebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zonevreemde Woningen’, cluster nummer “17”.*

*...*

## 5.2

Uit het proces-verbaal van 9 november 2007 blijkt dat de tussenkomende partij werken heeft uitgevoerd aan de woning zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Om met toepassing van het artikel 4.4.10, §1 VCRO en artikel 2.6 ruimtelijk uitvoeringsplan alsnog een vergunning te kunnen bekomen, moet de tussenkomende partij bewijzen dat de woning, voorafgaand aan die wederrechtelijk uitgevoerde werken, niet verkrot was. De motivering in de bestreden beslissing op dit punt dient dan afdoende te zijn, gebaseerd op een eigen onderzoek en feitenvinding.

De omstandigheid dat de basisrechten een uitzonderingsregeling betreft, impliceert dat er absolute zekerheid moet bestaan met betrekking tot het antwoord op de vraag of de betrokken woning al dan niet verkrot was op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

### 5.3

Het bepalen van de toestand voorafgaand aan de wederrechtelijk uitgevoerde werken is een feitenkwestie, op basis van de "beschikbare gegevens". De voorgebrachte plannen zijn daartoe doorgaans bepalend, samen met eventueel andere beschikbare (feitelijke) gegevens, maar in dit geval dient de Raad vast te stellen dat de plannen alleen de wederrechtelijk 'uitgevoerde toestand' van vandaag en de 'nieuwe toestand weergeven, zonder dat daaruit de initiële toestand kan afgeleid worden.

De verwerende partij steunt zich, zo blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing, op de beslissing van 11 augustus 2011 (de bestreden beslissing vermeldt verkeerdelijk als datum 30 augustus 2011), waarin werd vastgesteld dat het stabiliteitsverslag van 27 september 2010 opgesteld door ir. THOMAS de bevinding van het verkrot karakter van de woning in de beslissing van 18 september 2009 tegenspreekt.

De verwerende partij duidt voorts op dat de beslissing van 11 augustus 2011 nooit werd aangevochten voor de Raad. Zij verwijst ten slotte naar een tweede verslag van ir. THOMAS van 27 november 2017 waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

### 5.4

Naar oordeel van de Raad is dit geen afdoende motivering omdat de verwerende partij het al dan niet verkrot karakter niet beoordeeld op grond van de staat van de woning voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing kan niet afgeleid worden dat de verwerende partij bij de feitelijke beoordeling van het al dan niet verkrot karakter van de woning zich, zich geplaatst heeft in de fictie van de toestand voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken, zoals vastgesteld bij proces-verbaal van 9 november 2007.

Dit geldt des te meer, nu de verwerende partij laat uitschijnen dat haar beoordeling in de beslissing van 11 augustus 2011 een oordeel velt over de staat van de woning op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Zoals hoger reeds werd vastgesteld dateert deze aanvraag van 22 januari 2008 en werd de aanvraag met de beslissing van 18 september 2009 door de verwerende partij omwille van het verkrot karakter van de woning afgewezen.

Het eerste en tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

Aangezien de vordering van de verzoekende partij gegrond wordt bevonden, moet de verwerende partij aangemerkt worden als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij en is er derhalve grond om de kosten van het geding, zijnde de door de verzoekende partij betaalde rolrechten en de gevorderde rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro, ten laste van de verwerende partij te leggen.

3.

De Raad acht het tot slot passend voorkomen om het rolrecht van de tussenkomende partij ten hare laste te laten. De tussenkomende partij beslist immers zelf om desgevallend (vrijwillig) tussen te komen.

De Raad is hierbij van oordeel dat eventuele tussenkomsten de inzet van de procedure, ook voor wat de verwerende partij betreft, niet mogen verzwaren. Dit geldt des te meer aangezien bij aanvang van een procedure niet tot moeilijk kan worden ingeschat hoeveel partijen er in voorkomend geval zullen tussenkomen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Rolf DANKEMEIER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 februari 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een woning na sloop bestaande woning op het perceel gelegen te Sint-Gillis-Waas, Aststraat 79A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 678R.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 juli 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER