

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0120 van 20 oktober 2015
in de zaak 1213/0446/SA/2/0412

In zake: de **gemeente MALDEGEM**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marleen RYELANDT
kantoor houdende te 8000 Brugge, Oostendsesteenweg 267
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Bart VAN HULLE**
2. de bvba **B&C VAN HULLE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Truus VANDENDURPEL
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomen partij en de heer Carl VAN HULLE tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem van 6 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen partij en de heer Carl VAN HULLE de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning na afbraak van de bestaande toestand.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9990 Maldegem, Helle 15 en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie G, nummers 7A en 6H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 10 september 2013 met nummer S/2013/0216 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De eerste tussenkomende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend. De tweede tussenkomende partij verklaart dat haar schriftelijke uiteenzetting vervat zit in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

Het schorsingsarrest van 10 september 2013 met nummer S/2013/0216 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 25 september 2013.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 9 oktober 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 februari 2014, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 14 maart 2014.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 14 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verwerende en tussenkomende partijen zijn schriftelijk verschenen.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en 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

1.

De heer Bart VAN HULLE verzoekt met een aangetekende brief van 13 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 juni 2013 de eerste tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

In het arrest inzake de schorsingsvordering van 10 september 2013 met nummer S/2013/0216 heeft de Raad vastgesteld dat de eerste tussenkomende partij het verschuldigde rolrecht niet heeft betaald.

De eerste tussenkomende partij heeft de mogelijkheid gehad om in een schriftelijke uiteenzetting toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken. De Raad stelt evenwel vast dat de eerste tussenkomende partij van deze mogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt en geen schriftelijke uiteenzetting heeft ingediend.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst van de heer Bart VAN HULLE onontvankelijk.

2.

De bvba B & C VAN HULLE verzoekt met een aangetekende brief van 8 november 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 3 februari 2014 de tweede tussenkomende 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.

Het verzoek tot tussenkomst van de bvba B & C VAN HULLE is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

De voorliggende aanvraag betreft de herbouw van een zonevreemde woning, na afbraak van de bestaande gebouwen, met een lange voorgeschiedenis.

Op 22 november 1993 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem een eerste aanvraag voor het herbouwen van de woning na afbraak van de bestaande gebouwen geweigerd.

Op 8 september 1994 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem een tweede aanvraag voor het verbouwen van de woning.

Op 7 augustus 1995 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem opnieuw een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de woning. Het door de aanvrager ingestelde beroep bij de deputatie wordt ingewilligd. De minister willigt op 9 oktober 1996 het beroep in van de gemachtigde ambtenaar.

Op 30 december 1998 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het zonder vergunning uitvoeren van werken aan de woning (*“afnemen volledige bestaande dakconstructie van oudste deel woning, wegnemen enkele lagen bakstenen en vervangen door betonnen gegoten muurplaat aan Westgevel, wegnemen lagen bakstenen aan Oostgevel met bedoeling eveneens muurplaat te gieten, bedoeling plaatsen nieuwe dakconstructie en dekken met zelfde dakpannen”*) en wordt de

stopzetting van de bouwwerken bevolen. Dit bevel tot stopzetting werd bekrachtigd op 31 december 1998.

Op 4 september 2000 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem opnieuw een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen en uitbreiden van de zonevreemde woning na het slopen van de bestaande woning.

2.

Op 4 maart 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de eerste tussenkomende partij en de heer Carl VAN HULLE bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem nogmaals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning na afbraak bestaande toestand”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Eeklo-Aalter’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling verleent op 14 maart 2011 het volgende ongunstig advies:

“...
...

Het betreft een niet meer bewoonde en verkrotte woning. Bovendien wordt agrarisch gebied ingenomen voor een zonevreemde situatie wat niet strookt met de agrarische gebiedsbestemming in dit open agrarisch gebied. Ook het nieuwe architecturale geheel heeft geen enkel verband met wat bestaat.

...”

De dienst Infrastructuur van de gemeente Maldegem brengt op 16 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de aansluiting op het openbaar rioleringsnet.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 maart 2011 tot en met 17 april 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 20 april 2011 ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem verleent op 2 mei 2011 het volgende ongunstig advies:

“...
....

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

....

De foto's in het dossier zijn misleidend en geven een slecht beeld over de bestaande toestand van de woning.

Gelet op de bevindingen uit de voorgaande dossiers kan geconcludeerd worden dat de woning zich in een ruïneuze toestand bevindt en dus niet als niet-verkrot kan worden beschouwd.

Uit de bevolkingsgegevens blijkt bovendien dat het gebouw al niet meer bewoond is sinds 1971.

Besloten kan worden dat de aanvraag niet kan vergund worden, de woning bevindt zich in een verkrotte toestand en komt niet in aanmerking voor een verbouwing of herbouwing conform art. 4.4.10 en 11.

Bovendien zijn de bijgevoegde foto's onduidelijk en misleidend betreffende de bestaande toestand, en kan geen toetsing gebeuren aan de plannen van de bestaande toestand.

ALGEMENE CONCLUSIE

Het ingediende aanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook niet met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 1 juni 2011 een ongunstig advies en sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem weigert op 6 juni 2011 de stedenbouwkundige vergunning, gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De eerste tussenkomende partij en de heer Carl VAN HULLE tekenen tegen deze beslissing op 8 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 september 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 20 september 2011 beslist de verwerende partij op 20 oktober 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op vordering van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Oost-Vlaanderen, vernietigt de Raad de beslissing van 20 oktober 2011 met een arrest van 2 oktober 2012 (nummer A/2012/0387) op grond van het niet afdoende en niet zorgvuldig beoordelen van de voorwaarde van het niet-verkrot karakter van de woning. De Raad stelt tevens vast dat de verwerende partij nagelaten heeft de in artikel 4.4.10 VCRO gestelde voorwaarde van 'hoofdzakelijk vergund' zijn niet heeft onderzocht en eveneens op onvoldoende wijze de aanvraag heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 5 december 2012 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2 Motivering

...

2.2 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet evenwel in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevreemde gebouwen. Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:

Art. 4.4.10. ...

Art. 4.4.11. ...

Art. 4.4.13. ...

Om uit te maken of de woning al dan niet als verkrot dient te worden beschouwd, dient gekeken naar de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. Op 22 november 1993 werd een eerste weigering afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen voor het afbreken en herbouwen van de woning. Uit de bij dit dossier gevoegde foto's kan worden afgeleid dat de woning zich reeds in slechte staat bevond, waaronder een doorbuigend dak en deels ingestort zijn van het dak. In het toen van toepassing zijnde decreet van 23 juni 1993 houdende wijziging van art. 79 van de wet van 29 maart 1962, gold het niet-verkrot zijn van de woning nog niet als voorwaarde. Vandaar dat hierover in de beslissing niets is opgenomen.

De ruïneuze toestand van de woning werd in de loop der jaren meermaals bevestigd. In de weigering van bouwvergunning van 8 september 1994 (ontvangstbewijs 7 maanden na indienen eerste vergunningsaanvraag) staat bij de argumentatie vermeld: "...Bovendien blijkt uit de foto's dat het gebouw in vrij vervallen toestand verkeert; het bestendigen van een ruïneuze toestand is in strijd met het opzet van het decreet 23.6.1993." De foto's uit het dossier van 1994 tonen duidelijk aan dat het gebouw doorbuigingen vertoont en het dak op bepaalde plaatsen is ingestort.

Op 28 maart 1995 werd een nieuwe aanvraag ingediend op de gemeente Maldegem, voor het verbouwen van de woning. De aanvraag werd op 7 augustus 1995 geweigerd om volgende reden:

"...De aanvraag betreft de "verbouwing" van een bestaande woning, en is aldus strijdig met de bovenvermelde bepalingen. De afwijkingsbepalingen van het decreet 13.7.1994 kunnen hier niet worden toegepast omdat de "verbouwing" in feite neerkomt op nieuwbouw, wat niet kan worden aanvaard. De bestaande vrij ruïneuze toestand laat eigenlijk geen verbouwing meer toe. Het decreet 13.7.1994 kan hier niet worden toegepast."

Tegen deze weigering van 7 augustus 1995 werd beroep ingesteld. In het technische verslag opgemaakt door de provinciale technische dienst op 11 oktober 1995 staat onder meer het volgende:

"...

Zoals door de gemachtigde ambtenaar van de A.R.O.H.M. terecht wordt vermeld, bevindt de woning zich in ruïneuze toestand en is het zelfs vrij gevaarlijk de woning te betreden.

...

dat de bestaande gebouwen in dergelijke slechte staat zijn dat normale verbouwingswerken tot het geschikt maken van de woning niet meer mogelijk zijn (onvoldoende en onaangepaste fundering voor de nieuw te dragen constructie, enz...)"

Ondanks het negatief advies van de provinciale technische dienst werd het beroep door deputatie ingewilligd in zitting van 26 oktober 1995. Hiertegen werd door de gemachtigde ambtenaar beroep aangetekend bij de minister. Bij besluit van 9 oktober 1996 werd het beroep van de gemachtigde ambtenaar ingewilligd. In voormeld besluit lezen we ondermeer:

"...dat trouwens de woning bouwtechnisch niet meer voldoet aan de noodzakelijke vereisten om voor verbouwing in aanmerking te komen; dat trouwens de bestendige deputatie zelf in haar beslissing vermeldt dat het hier gaat om een oud vervallen huis;"

Op 30 december 1998 tenslotte werd een pv van bouwovertreiding opgemaakt met volgende inhoud: "afnemen volledige bestaande dakconstructie van oudste deel woning, wegnemen enkele lagen bakstenen en vervangen door betonnen gegoten muurplaat aan westgevel, wegnemen lagen bakstenen aan oostgevel met bedoeling eveneens muurplaat te gieten, bedoeling plaatsen nieuwe dakconstructie en dekken met zelfde dakpannen." en verder: "het vervangen van de lagen bakstenen door een betonnen muurplaat heeft de bedoeling de huidige zeer wankel constructie te stabiliseren."

De foto's gevoegd bij huidige aanvraag tonen de woning na voormelde, wederrechtelijk uitgevoerde werken. Vandaar de zichtbaar goede staat van het dak op de foto's.

Er dient aldus besloten dat de woning verkrot is en bijgevolg niet in aanmerking komt voor toepassing van art. 4.4.10 en volgende.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

2.4 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Op 18 december 2012 dienen de eerste tussenkomende partij en de heer Carl VAN HULLE een aanvullende nota in.

Na de hoorzitting van 4 december 2012 beslist de verwerende partij op 10 januari 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

2. Motivering

...

2.2 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet evenwel in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevreemde gebouwen. Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:

Art. 4.4.10. ...

Art. 4.4.11. ...

Art. 4.4.13. ...

Overeenkomstig artikel 4.4.10, §1, tweede lid VCRO kan een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats worden herbouwd indien de woning hoofdzakelijk vergund is en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

Het al dan niet verkrot zijn moet, worden beoordeeld overeenkomstig de huidige regelgeving.

De feitelijke situatie van de constructie bij de eerste vergunningsaanvraag moet m.a.w. als basis dienen voor de beoordeling van het verkrottingscriterium, zoals opgenomen in de huidige regelgeving.

Welnu, om na te gaan of de voorliggende aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de zonevreemde basisrechten (en in het bijzonder het niet-verkrot zijn) geldt de feitelijke situatie van de constructie, zoals ten tijde van de vergunningsaanvraag van 22 november 1993.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan zich dan ook niet nuttig beroepen op de verdere evolutie van de constructie in de loop der jaren om tot het bestaan van een verkrotte constructie te besluiten. Enkel de toestand op 22 november 1993 vormt de toetsingsgrond.

De feitelijke toestand van de woning destijds dient te worden afgetoetst aan het huidige verkrottingscriterium, zoals dit is opgenomen in artikel 4.1.1, 15° VCRO. Dit laatste is van cruciaal belang, nu destijds geen verkrottingscriterium in de wetgeving was opgenomen, hetgeen nu wel het geval is.

Hoewel deze definitie in haar spraakgebruikelijke betekenis op zich reeds duidelijk is (nl. de stabiliteit moet in het gedrang zijn), moet voor de huidige interpretatie rekening worden gehouden met de parlementaire voorbereiding bij de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die op haar beurt verwijst naar de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 13 juli 20012:

"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"

Immers, met de decreetswijziging van 13 juli 2001 werd het verkrottingscriterium ingrijpend gewijzigd naar huidige bepaling.

Vast staat dat de decreetgever met die wijziging beoogde enkel de meest exuberante en uitgesproken vormen van verkrotting in aanmerking te laten nemen om een vergunningsaanvraag te weigeren.

Belangrijk is nog te wijzen op de interpretatie die de Vlaamse minister zelf - tijdens de parlementaire voorbereiding bij deze decreetswijziging - aan deze bepaling heeft gegeven:

"Het is dus een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht" (Parl. St., VI. P., 2000-2001, 720/4, 48).

'Het begrip verkrotting wordt in de verantwoording bij de amendementen nadrukkelijk vermeld en meer gerelateerd aan zijn werkelijke betekenis, namelijk ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen" (Parl. St., VI. P., 2000-2001, 720/4, 25).

In de meest actuele administratieve praktijk, die zich hieromtrent intussen heeft ontwikkeld, blijkt dan ook dat enkel die gebouwen met zeer zware verkrottingsgraad - het moet gaan om ruïnes, ingestorte gebouwen, ... - van een vergunning verstoken blijven.

Dit is dan ook dé reden waarom men destijds wél oordeelde dat de woning verkrot was: dit aspect werd destijds veel strenger beoordeeld, dan nu het geval is op basis van het soepelere verkrottingscriterium dat werd ingeschreven met de decreetswijziging van 13 juli 2001.

Er kan geen twijfel over bestaan dat de toestand van de woning destijds in die zin voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit, zoals die vandaag worden vooropgesteld, nu:

- geen van de gebouwen instabiliteitsproblemen vertoont;*
- alle daken een quasi rechte noklijn vertonen;*
- de dakvlakken geen noemenswaardige verzakkingen vertonen, die van aard zijn te twijfelen aan de stabiliteit van de dragende dakstructuur;*
- de muren geen scheurvormingen vertonen, zettingen of verzakkingen, noch andere tekenen van verwaarlozing.*

De woning dient bijgevolg in het licht van de huidige regelgeving als niet-verkrot te worden beschouwd.

Het gevraagde voldoet ook aan de andere voorwaarden om binnen het toepassingsgebied van de decretaal geldende afwijkingsbepalingen te vallen. Zo blijft het volume van de ontworpen woning binnen de volumegrens en gaat het om een vergunde woning, wordt de architecturale eigenheid van het gebouw gerespecteerd en komt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang, zoals hierna zal blijken.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Aangezien het gaat om de herbouwing van een sinds lang bestaande woning, hebben de gevraagde werken dan ook geen enkele negatieve impact op de omgeving. Er wordt weliswaar een uitbreiding van het volume gevraagd, maar gelet op de ligging van de woning aan de straat en tussen 2 andere bebouwde percelen, is dit ruimtelijk zeker aanvaardbaar.

Deze constructies hebben immers mee de plaatselijke aanleg bepaald, zodat op vandaag bezwaarlijk kan verwacht worden dat deze gebouwen uit het weefsel zullen verdwijnen.

Het gevraagde betreft een sanering van de bestaande toestand, en komt de goede ruimtelijke ordening wel degelijk ten goede.

2.4 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat zij '*nominatim*' wordt vermeld als belanghebbende in artikel 4.8.16, §1, VCRO en zet verder uiteen dat zij in het verleden de stedenbouwkundige vergunning voor de herbouw van de woning reeds vijfmaal geweigerd heeft.

Volgens de verzoekende partij heeft de bestreden beslissing een negatieve impact op de goede ruimtelijke ordening van de gemeente Maldegem. Zij verwijst naar de belangrijke precedentswaarde voor de herbouw van zonevreemde woningen in agrarisch gebied.

2.

De verwerende partij werpt op dat er onduidelijkheid bestaat over het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij.

Zij stelt dat de verzoekende partij, indien zij optreedt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, haar belang nader uiteen diende te zetten.

3.

De tweede tussenkomende partij werpt eveneens op dat de verzoekende partij haar belang niet aantoot.

De tweede tussenkomende partij wijst erop dat niet de gemeente Maldegem, maar wel het college van burgemeester en schepenen, de auteur is van de geweigerde stedenbouwkundige vergunningen.

Volgens de tweede tussenkomende partij is het verzoekschrift (dat uitgaat van de gemeente Maldegem), en het bijgevoegde aanstellingsbesluit (dat uitgaat van het college van burgemeester en schepenen), tegenstrijdig.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat zij als gemeente wordt vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen.

Zij verwijst naar de precedentswaarde van de bestreden beslissing, naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het streven naar het behoud van landbouw en maximale openheid van het landschap.

Beoordeling door de Raad

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt dat zij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De verzoekende partij toont afdoende aan dat de bestreden beslissing haar ruimtelijk beleid en haar vergunningenbeleid doorkruist of kan doorkruisen. De Raad aanvaardt de mogelijke precedentswaarde van de bestreden beslissing als hinder en nadelen in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel zodat zij over het rechtens vereiste belang beschikt in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij bovendien een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden aan haar verzoekschrift heeft gevoegd.

De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van de artikelen 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.13 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij, aan de hand van de stukken en de voorgeschiedenis van het dossier, niet in redelijkheid tot het besluit kon komen dat de woning niet verkrot was.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit de foto's zoals gevoegd bij de eerste vergunningsaanvraag van 1993 dat het dak toen al was doorgebogen en zelfs gedeeltelijk was ingestort.

De instabiele toestand van de woning blijkt volgens de verzoekende partij verder uit de historie van het dossier en de beoordeling door diverse instanties. De verzoekende partij verwijst naar de inhoud van de weigeringsbeslissing van 8 september 1994 en het ministerieel besluit van 9 oktober 1996, naar de vaststellingen van de provinciale technische dienst van 11 oktober 1995 en naar het proces-verbaal van 30 december 1998.

De verzoekende partij verwijst ook naar de overwegingen van het vernietigingsarrest van de Raad van 2 oktober 2012 (nummer A/2012/0387).

1.2.

In het tweede onderdeel verwijst de verzoekende partij naar artikel 4.4.11 VCRO en voert zij aan dat de goede ruimtelijke ordening niet afdoende werd beoordeeld. Zij stelt dat de percelen gelegen zijn in een open agrarisch gebied.

De verzoekende partij verwijst verder naar het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van 14 maart 2011.

De verzoekende partij zet uiteen dat niet werd onderzocht hoe de te herbouwen woning zich architecturaal inpast in de omgeving en ten aanzien van de andere bebouwing.

2.1.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat de feitelijke situatie bij de eerste vergunningsaanvraag de grondslag is voor de beoordeling van het verkrottingscriterium, zijnde de situatie op 22 november 1993.

De verwerende partij verwijst naar de definitie van artikel 4.1.1, 15° VCRO waarin wordt bepaald dat 'verkrot' thans betekent: *'niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit'*. Enkel uitgesproken vormen van verkrotting komen volgens de verwerende partij in aanmerking om een vergunningsaanvraag te weigeren.

Volgens de verwerende partij blijkt uit de foto's gevoegd bij de weigeringsbeslissing van 8 september 1994 dat de gebouwen niet in een uitgesproken vervallen toestand verkeerden. De verwerende partij wijst erop dat de gebouwen geen instabiliteitsproblemen vertonen op deze foto's, de daken een quasi rechte noklijn hebben en de dakvlakken geen noemenswaardige verzakkingen vertonen.

2.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel verwijst de verwerende partij naar het landelijk karakter van de woning en de afmetingen van het zadeldak die behouden blijven waaruit zij afleidt dat de architecturale eigenheid van het gebouw gerespecteerd wordt.

3.1.

De tweede tussenkomende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat de verwerende partij op basis van de oude foto's, zoals gevoegd bij de eerste aanvragen, in alle redelijkheid kon besluiten dat de stabiliteit van de woning niet fundamenteel in het gedrang was. Dat de woning gedurende de opeenvolgende jaren wel in verval zou zijn geraakt, doet hieraan geen afbreuk, aangezien enkel de toestand bij de eerste vergunningsaanvraag relevant is.

Volgens de tweede tussenkomende partij blijkt uit de oude foto's (en in het bijzonder foto 4) dat de woning niet als verkrot kan worden beschouwd. Zij merkt hierbij op dat de administratieve overheid ter zake over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

3.2.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de tweede tussenkomende partij dat in de bestreden beslissing wel degelijk gemotiveerd wordt dat de architecturale eigenheid van het gebouw is gerespecteerd. Volgens de tweede tussenkomende partij is de verwerende partij op basis van de juiste feiten in alle redelijkheid tot haar besluit gekomen en is de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd.

Verder werpt de tweede tussenkomende partij op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middenonderdeel. Volgens de tweede tussenkomende partij zou, in geval van een

vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middelenonderdeel, de verwerende partij enkel nopen om een herstelbeslissing te nemen met een uitgebreidere motivering. Volgens de tweede tussenkomende partij kan dit geen nuttig voordeel aan de verzoekende partij opleveren.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat uit de oude foto's van 1994 blijkt dat het gebouw toen al doorbuigingen vertoonde en het dak op bepaalde plaatsen was ingestort.

Zij verwijst verder opnieuw naar onder meer de vaststellingen van de provinciale technische dienst van 11 oktober 1995, waarin wordt gesproken over een 'ruïneuze toestand'. De verzoekende partij stelt dat het weinig aannemelijk is dat de woning in 1993 nog in goede staat zou geweest zijn, wanneer in 1995 over een 'ruïneuze toestand' wordt gesproken.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de te herbouwen woning gelegen is in agrarisch gebied en als dusdanig zonevreemd is nu de woning niet in dienst zal staan van enige agrarische activiteit.

De vergunningverlenende overheid diende dan ook, bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag, toepassing te maken van de basisrechten voor de zonevreemde constructies zoals opgenomen in de artikelen 4.4.10 VCRO tot en met artikel 4.4.22 VCRO, in het bijzonder de bepalingen met betrekking tot zonevreemde woningen.

De basisrechten zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die de vergunningverlenende overheid verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming die verordenend is. Voor zover er voldaan is aan de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

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

2.

Artikel 4.4.10 VCRO bepaalt als volgt:

“ ...

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

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

... ”

Om aanspraak te kunnen maken op een stedenbouwkundige vergunning, moeten de aanvragers dus in ieder geval aantonen dat de woning waarvan zij de herbouw vragen, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was.

Het wordt niet betwist dat de eerste aanvraag met daaropvolgende weigeringsbeslissing dateert van 4 oktober 1993, waarover op 22 november 1993 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem met een weigering werd beslist.

De Raad stelt vast dat in de bestreden beslissing vooreerst niet wordt onderzocht of de woning ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag hoofdzakelijk vergund was. De verzoekende partij lijkt het hoofdzakelijk vergund karakter van de woning evenwel niet te betwisten.

3.

In het eerste onderdeel van het middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat uit de thans bestreden beslissing niet blijkt waarom de woning niet verkrot zou zijn.

In artikel 4.1.1.,15° VCRO wordt ‘verkrot’ gedefinieerd als: *“niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit”*.

Het begrip “verkrot” wordt in de parlementaire voorbereiding als volgt toegelicht (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 91*):

“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”.”

Met betrekking tot de beoordeling van het verkrot karakter heeft het vergunningverlenend bestuursorgaan een discretionaire bevoegdheid. De Raad heeft niet de bevoegdheid zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Zijn taak beperkt zich dan ook tot een marginale toetsing van de door de overheid gedane beoordeling.

4.

Zoals blijkt uit het feitenrelaas, heeft de Raad met een arrest van 2 oktober 2012 de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2011 vernietigd, onder meer omdat in de beslissing onvoldoende werd aangetoond dat het om een niet-verkrotte woning zou gaan. De Raad oordeelde in dit arrest onder meer als volgt:

“... ”

Op basis van de feitelijke gegevens waarop de verwerende partij zich beroept, kon zij niet in redelijkheid en zonder miskennis van het zorgvuldigheidsbeginsel oordelen dat de woning niet verkrot was volgens de huidige regelgeving.

... ”

5.

5.1

In de thans bestreden beslissing wordt opnieuw gesteld dat de woning niet verkrot is, zij het dat de verwerende partij hier nu een uitgebreidere motivatie aan wijdt. Met betrekking tot het al dan niet verkrot karakter van de woning motiveert zij als volgt:

“ ...

De feitelijke toestand van de woning destijds dient te worden afgetoetst aan het huidige verkrottingscriterium, zoals dit is opgenomen in artikel 4.1.1, 15° VCRO. Dit laatste is van cruciaal belang, nu destijds geen verkrottingscriterium in de wetgeving was opgenomen, hetgeen nu wel het geval is.

Hoewel deze definitie in haar spraakgebruikelijke betekenis op zich reeds duidelijk is (nl. de stabiliteit moet in het gedrang zijn), moet voor de huidige interpretatie rekening worden gehouden met de parlementaire voorbereiding bij de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die op haar beurt verwijst naar de parlementaire voorbereiding bij het decreet van 13 juli 20012:

“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”

Immers, met de decreetswijziging van 13 juli 2001 werd het verkrottingscriterium ingrijpend gewijzigd naar huidige bepaling.

Vast staat dat de decreetgever met die wijziging beoogde enkel de meest exuberante en uitgesproken vormen van verkrotting in aanmerking te laten nemen om een vergunningsaanvraag te weigeren.

Belangrijk is nog te wijzen op de interpretatie die de Vlaamse minister zelf - tijdens de parlementaire voorbereiding bij deze decreetswijziging - aan deze bepaling heeft gegeven:

"Het is dus een situatie waarbij de stabiliteit van een gebouw fundamenteel in het gedrang is gebracht" (Parl. St., VI. P., 2000-2001, 720/4, 48).

'Het begrip verkrotting wordt in de verantwoording bij de amendementen nadrukkelijk vermeld en meer gerelateerd aan zijn werkelijke betekenis, namelijk ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen" (Parl. St., VI. P., 2000-2001, 720/4, 25).

In de meest actuele administratieve praktijk, die zich hieromtrent intussen heeft ontwikkeld, blijkt dan ook dat enkel die gebouwen met zeer zware verkrottingsgraad - het moet gaan om ruïnes, ingestorte gebouwen, ... - van een vergunning verstoken blijven.

Dit is dan ook dé reden waarom men destijds wél oordeelde dat de woning verkrot was: dit aspect werd destijds veel strenger beoordeeld, dan nu het geval is op basis van het soepelere verkrottingscriterium dat werd ingeschreven met de decreetswijziging van 13 juli 2001.

Er kan geen twijfel over bestaan dat de toestand van de woning destijds in die zin voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit, zoals die vandaag worden vooropgesteld, nu:

- *geen van de gebouwen instabiliteitsproblemen vertoont;*
- *alle daken een quasi rechte noklijn vertonen;*

- de dakvlakken geen noemenswaardige verzakkingen vertonen, die van aard zijn te twijfelen aan de stabiliteit van de dragende dakstructuur;
- de muren geen scheurvormingen vertonen, zettingen of verzakkingen, noch andere tekenen van verwaarlozing.

De woning dient bijgevolg in het licht van de huidige regelgeving als niet-verkrot te worden beschouwd.

...

5.2

De verwerende partij motiveert dat het begrip 'verkrot' in het verleden ruimer werd beoordeeld en dat zij dit thans restrictief wenst in te vullen conform de parlementaire voorbereiding. Hiermee herneemt de verwerende partij in feite de argumentatie die de eerste tussenkomende partij hieromtrent ontwikkeld had in haar aanvullende nota, neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting bij de verwerende partij.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar de vergunningsaanvraag die geleid heeft tot de weigering van 22 november 1993 als tijdstip waarop de feitelijke situatie van de constructie moet bekeken worden om na te gaan of de woning voldoet aan de voorwaarden van de zonevreemde basisrechten.

De aanvraag van 4 oktober 1993 (met weigering op 22 november 1993) is inderdaad de eerste vergunningsaanvraag die werd ingediend strekkende tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden van de woning.

Hoewel dit niet uit de bestreden beslissing blijkt, stelt de verwerende partij in haar antwoordnota dat zij haar beoordeling (opnieuw) heeft gesteund op de foto's die waren gevoegd bij de weigeringsbeslissing van 8 september 1994.

5.3

Over deze foto's heeft de Raad in het arrest van 2 oktober 2012 met nummer A/2012/0387 reeds het volgende vastgesteld:

“op basis van deze foto's kan niet nagegaan worden of de woning ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag nog voldeed aan de elementaire vereisten van stabiliteit”

De Raad stelde tevens vast dat de foto's, horende bij de weigeringsbeslissing van 8 september 1994 *“genomen zijn van op afstand en er slechts één foto is die een min of meer duidelijk beeld op afstand geeft van de voorgevel van de woning. Uit die foto blijkt minstens dat het dak van het laagste deel is ingestort, minstens is ingezakt en een duidelijke knik vertoont”*. De Raad heeft derhalve reeds geoordeeld dat deze foto's onduidelijk zijn, van te ver genomen en een te algemeen beeld geven. De Raad heeft in dit arrest tevens vastgesteld dat er geen enkele detailfoto werd bijgebracht van muren, dak of dragende structuren.

Bovendien werd in voormeld arrest van 2 oktober 2012 reeds duidelijk aangegeven dat de verwerende partij, op basis van deze foto's, niet kon beoordelen of de woning ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag, niet verkrot was.

5.4

Noch uit de bestreden beslissing, noch uit het administratief dossier, blijkt dat er naar aanleiding van de heroverweging bijkomende stukken werden bijgebracht die duidelijk aantonen dat de woning ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag in oktober 1993 voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit. De Raad ziet dan ook niet in waarop de verwerende partij zich steunt om te

stellen dat de gebouwen geen stabiliteitsproblemen hadden en dat de muren geen scheurvormingen, zettingen of verzakkingen of andere tekenen van verwaarlozing vertoonden.

Gelet op de andersluidende standpunten en de voorgeschiedenis van het dossier, moet de motivering des te zorgvuldiger en preciezer zijn.

Onder meer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kwam in zijn aanvullend verslag opnieuw tot de conclusie dat de woning verkrot is. In het verslag wordt onder meer gewezen op de inhoud van verschillende de weigeringsbeslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem van 8 september 1994 (*“dat het gebouw in vrij vervallen toestand verkeert”*) en van 7 augustus 1995 (*“de bestaande vrij ruïneuze toestand laat eigenlijk geen verbouwing meer toe”*) en het ministerieel besluit van 9 oktober 1996. In deze beslissingen werd klaarblijkelijk telkenmale gewezen op de bouwvallige staat van de woning. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst er ook op dat de foto's, gevoegd bij de voorliggende aanvraag de woning tonen na uitvoering van de wederrechtelijke werken, vandaar de zichtbaar goede staat van het dak op deze foto's.

In de bestreden beslissing wordt deze argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet ontmoet.

Het proces-verbaal van 1998 heeft betrekking op het *“afnemen volledige bestaande dakconstructie van oudste deel woning, wegnemen enkele lagen bakstenen en vervangen door betonnen gegoten muurplaat aan Westgevel, wegnemen lagen bakstenen aan Oostgevel met bedoeling eveneens muurplaat te gieten, bedoeling plaatsen nieuwe dakconstructie en dekken met zelfde dakpannen”*.

Wanneer de tussenkomen partij als reactie op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat *“geen van de gebouwen stabiliteitsproblemen vertoont en dat alle daken een rechte noklijn vertonen”*, waarvoor zij ter ondersteuning verwijst naar een verslag van ingenieur DECLERCQ, dan stelt de Raad vast dat deze vaststellingen steunen op wederrechtelijk uitgevoerde werken na de eerste vergunningsaanvraag. Uit dergelijke vaststellingen kan niet het niet-verkrot karakter van de woning worden afgeleid.

5.5

Aangezien het voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.4.10, §1 VCRO dient te worden beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, heeft de verwerende partij weliswaar terecht geoordeeld dat de latere evolutie van de constructie, in principe niet relevant is. De Raad stelt evenwel met de verzoekende partij vast dat het weinig aannemelijk is dat de woning in 1993 nog niet verkrot zou zijn, wanneer onder meer de weigeringsbeslissingen van 8 september 1994 en van 7 augustus 1995 al melding maken van een bouwvallige of vervallen toestand. Het loutere gegeven dat aan het verkrottingscriterium destijds een ruimere invulling werd gegeven, volstaat op zich uiteraard niet als bewijs dat de woning niet verkrot was.

In het dossier van de verzoekende partij (laatste stuk) zitten bovendien nog oudere foto's (datum onbekend) waarop zeer duidelijk het ingestorte deel van het dak en deel woning te zien is. Zoals reeds gesteld in het arrest van 2 oktober 2012 vormt de oorspronkelijke woning met laag en hoog gedeelte één geheel, zodat deze twee delen niet van elkaar kunnen gescheiden worden bij de beoordeling van de voorwaarden van het al dan niet verkrot karakter.

De verwerende partij maakt in de bestreden beslissing op geen enkele manier aannemelijk dat de woning, ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag in oktober 1993, voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit. De bestreden beslissing is op dat punt niet afdoend en zorgvuldig gemotiveerd.

6.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij tevens aan dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onvoldoende werd onderzocht, gelet op artikel 4.4.11 VCRO.

Ook dit onderdeel acht de Raad gegrond. Hoewel het gegrond bevinden van dit onderdeel op dit ogenblik niet tot een ruimere vernietiging kan leiden, past de behandeling in het kader van een definitieve geschillenbeslechting.

Het destijds geldende artikel 4.4.11 VCRO bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van de afdeling ‘Basisrechten voor zonevreemde constructies’ de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, onverkort geldt en dat het vergunningverlenend bestuursorgaan hierbij in het bijzonder dient na te gaan of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructie behouden blijft.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing slechts het volgende:

“Aangezien het gaat om de herbouwing van een sinds lang bestaande woning, hebben de gevraagde werken dan ook geen enkele negatieve impact op de omgeving. Er wordt weliswaar een uitbreiding van het volume gevraagd, maar gelet op de ligging van de woning aan de straat en tussen 2 andere bebouwde percelen, is dit ruimtelijk zeker aanvaardbaar.

Deze constructies hebben immers mee de plaatselijke aanleg bepaald, zodat op vandaag bezwaarlijk kan verwacht worden dat deze gebouwen uit het weefsel zullen verdwijnen. Het gevraagde betreft een sanering van de bestaande toestand, en komt de goede ruimtelijke ordening wel degelijk ten goede.”

Uit deze algemene bewoordingen en de enkele verwijzing naar “de bestaande woning” blijkt geen onderzoek naar de relevante decretale aandachtspunten en criteria van de goede ruimtelijke ordening.

Met de verzoekende partij moet ook vastgesteld worden dat de verwerende partij ook niet tegemoet komt aan de inhoud van het ongunstig advies van het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling van 14 maart 2011 waarin wordt gesteld dat de aanvraag niet strookt met het open agrarisch gebied en geen architecturaal verband heeft met de bestaande toestand.

In zoverre de tweede tussenkomende partij opwerpt dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij dit middelenonderdeel, wordt de exceptie verworpen. Zoals *sub V* reeds vastgesteld, beschikt de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang bij de vordering in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO nu zij afdoende aantoont dat haar ruimtelijk beleid en vergunningenbeleid door de bestreden beslissing wordt doorkruist.

Wanneer de Raad dit middelenonderdeel gegrond verklaard, impliceert dit niet dat dit “*enkel (zou) noodzaken tot het uitdrukkelijk opnemen in de herstelbeslissing van een uitgebreidere motivering*”. De verzoekende partij voert immers niet de loutere schending van de formele motivering als vormgebrek aan, maar maakt ook aannemelijk dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening kennelijk onzorgvuldig heeft getoetst.

De beide onderdelen van het enige middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

VII. INJUNCTIE

Overeenkomstig artikel 4.8.2, derde lid, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, specifieke rechtsregels of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken.

Uit het gegrond bevonden eerste middelonderdeel blijkt dat de verwerende partij niet op afdoende en zorgvuldige wijze de eerste vergunningsaanvraag van 4 oktober 1993 bij haar beoordeling heeft betrokken om uit te maken of de woning, waarvan thans de afbraak wordt gevraagd om nadien in herbouw te voorzien, een al dan niet verkrot karakter heeft.

Bij het nemen van haar herstelbeslissing dient de verwerende partij artikel 4.4.10, §1 en alle daarin vervatte voorwaarden in acht te nemen, in het bijzonder de voorwaarde die stelt dat het al dan niet verkrot karakter moet beoordeeld worden op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. In dit dossier is dit de aanvraag van 4 oktober 1993 die aanleiding heeft gegeven tot de weigeringsbeslissing van 22 november 1993.

VIII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om 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.

Ten gevolge van de devolutieve werking, en overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Zij is in onderhavig dossier het in laatste aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan en dus auteur van de bestreden beslissing.

Bijgevolg dienen de kosten van de procedure, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu wordt vastgesteld dat de verwerende partij haar opdracht kennelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft uitgevoerd.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bart VAN HULLE is onontvankelijk wegens niet betaling van het rolrecht.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba B & C VAN HULLE is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 januari 2013, waarbij aan de eerste tussenkomende partij en de heer Carl VAN HULLE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning na afbraak van de bestaande toestand op de percelen gelegen te Maldegem, Helle 15 en met kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie G, nummers 7A en 6H.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest, en hierbij te handelen zoals bepaald in onderdeel VII van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij, de bvba B & C VAN HULLE.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS