

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.387 van 16 september 2010
in de zaak A. 174.190/X-12.901.**

In zake: Hélène d'UDEKEM d'ACOEZ
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Clive Van Aerde
kantoor houdend te 8200 BRUGGE
Rijselstraat 274
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Bronders
kantoor houdend te 8400 OOSTENDE
Archimedesstraat 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 20 juni 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 25 april 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, houdende inwilliging van het administratief beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 13 januari 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen waarbij aan Hélène d'UDEKEM d'ACOEZ de stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het herbouwen van een landwoning aan de Couthoflaan 36 te Proven-Poperinge, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nr. 292/c.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 171.346 van 22 mei 2007 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Bij arrest nr. 197.057 van 20 oktober 2009 worden de debatten heropend en wordt het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat gelast met het aanvullend onderzoek.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock heeft een aanvullend verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 mei 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Clive Van Aerde, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Wouter Declerck, die loco advocaat Bart Bronders verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock, daartoe gemachtigd bij advies van 1 september 2009 van de adjunct-auditeur-generaal, heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Wat de uiteenzetting van de feiten betreft, wordt verwezen naar het gestelde in 's Raads arrest nr. 197.057 van 20 oktober 2009.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Tweede, derde en vijfde middel

Uiteenzetting van de middelen

4. De verzoekster voert het volgende tweede middel aan:

“Genomen uit de schending van de materiële motiveringsplicht, als op zich staand algemeen rechtsbeginsel en als beginsel van behoorlijk bestuur, evenals uit de schending van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de algemene beginselen van de bewijsvoering;

Alsmede uit de schending van de formele motiveringsplicht afgeleid uit art. 53 § 3 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (zoals diverse keren gewijzigd) dat stipuleert : ‘De beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering worden met redenen omkleed.’; en uit art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Alsmede uit de schending van art. 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen krachtens dewelke de motivering de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en afdoende moet zijn;

Alsmede uit de schending van art. 145bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dat o.a. stipuleert dat om de gevraagde vergunning te kunnen bekomen de woning op het moment van de eerste vergunningsaanvraag niet verkrot mag zijn geweest en dat een woning als verkrot wordt beschouwd indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.

Doordat de bestreden beslissing om te komen tot het besluit dat de woning verkrot was ten tijde van de eerste aanvraag tot bouwvergunning van 30 augustus 1999 overweegt :

‘Overwegende dat door de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen op 18 juli 2002 een technisch onderzoek werd uitgevoerd waaruit is gebleken dat:

‘... De woning heeft te kampen met ernstige stabiliteitsproblemen. De linkergevel staat los van de woning, enkel de gordingen van het dak zijn ingemetseld. Deze gevel is recent gebouwd met snelbouwstenen op een fundering van betonstenen. Tussen voor- en achtergevel zijn hoekverbindingen voorzien om dit metselwerk verder uit te voeren.

De volledige dakconstructie is ondersteut met metsersschoren en voorzien van spanbanden om het wegduwen van de gevels te verhinderen. De nokbalk aan de linkerkant is ondersteut met een metsersschoor die in de vensteropening op de bovenverdieping is geplaatst. Er zijn geen dragende binnenmuren en een tussenvloer ontbreekt. Een deel van de onderste draagvloer ontbreekt aan de linkergevel.

Gelet op de stuttingswerken is (het) instortingsgevaar reëel.’;

en verder :

‘Overwegende dat uit een plaatsbezoek op 9 juni 2003, naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag voor het verbouwen van de woning, is gebleken dat de betrokken eerdere woning op relatief grote afstand van de straat is gelegen, bereikbaar langs een wegje, thans summier verhard

met steenslag, wederrechtelijk aangebracht op de bedding van een kerkwegel (en derhalve verbreed ten opzichte van die vroegere toestand); Overwegende dat aangaande de voorwaarde dat de woning niet verkrot mag zijn uit voormeld plaatsbezoek reeds bleek dat de woning in een vrij ver gevorderde staat van verval verkeert, een toestand die alleszins het resultaat van meerdere jaren verdergaand verval blijkt te zijn; dat die verkrotte staat onder andere blijkt uit de staat van de voorgevel die bol en hol staat en op meerdere plaatsen grote scheuren en verzakkingen vertoont; dat de linkerhoek volledig weg is en de kopgevel overigens wederrechtelijk is herbouwd (vooralsnog enkel het binnenspouwblad); dat het complete binnengeraamte, op de dakstructuur na, in een vervallen staat blijkt te zijn en/of reeds verwijderd is; dat in het vroegere woongedeelte geen binnenmuren, noch een verdiepingsvloer, voorkomen; dat de dakstructuur thans wordt ondersteund door schoren; dat het gebouw niet gefundeerd is en consolidatie derhalve zware werken vergt; dat ter hoogte van de gesloopte zijmuur delen van het dak weg zijn; dat al deze tekortkomingen er op wijzen dat het verval reeds jaren aan de gang is, zodat dient besloten dat het gaat om een verkrotte woning, niet enkel nu, maar ook op het ogenblik van de eerste aanvraag; dat derhalve dient besloten dat het niet meer gaat om een bestaand gebouw zoals bedoeld in artikel 145 bis;

Overwegende dat uit voormelde beschrijving de zeer bedenkelijke toestand van het gebouw moge blijken; dat hieruit, zoals reeds gesteld, moet besloten worden dat het gebouw verkrot is en niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit; dat deze vaststelling ook reeds bleek uit het verslag van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen dd. 25 maart 1999 waarbij een hoge graad van verkrotting (78 punten) werd vastgesteld; dat uit verder onderzoek van de zaak is gebleken dat de woning niet bewoond werd tot 16 december 1997; dat immers mevrouw Martha Vandenbussche niet in het betrokken huisje woonachtig was tot 16 november 1997, maar wel als dienstster tewerkgesteld op het nabijgelegen kasteel en aldaar feitelijk woonde, tot ze er hoogbejaard stierf; dat op het hoevetje ze enkel officieel gedomicilieerd was; dat het hoevetje al decennia lang verlaten en volledig verwilderd was;'

Terwijl,

Krachtens de voormelde beginselen moeten de motieven om te besluiten tot het verkrot zijn van de woning ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen, o.a. afdoende en deugdelijk zijn en moeten ze o.a. :

- feitelijk juist zijn en dus o.a. afdoende bewezen zijn en gestaafd zijn door stukken van het administratief dossier
- juridisch juist zijn en bijgevolg o.a. afgeleid zijn uit stukken in het administratief dossier die in rechte bewijskrachtig zijn
- en in redelijke verhouding staan tot de inhoud van de beslissing.

Dit is hier niet het geval.

% In het administratief dossier ligt geen verslag voor noch van het technisch onderzoek van 'de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen op 18 juli 2002', noch van het 'plaatsbezoek op 9 juni 2003', noch van 'het verslag van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen dd. 25 maart 1999'. Er wordt in de bestreden beslissing niet eens aangeduid welke specifieke ambtenaren deze plaatsbezoeken/onderzoeken hebben gedaan.

Bijgevolg zijn de beschrijvingen die in de bestreden beslissing worden afgeleid uit de voormelde onderzoeken/plaatsbezoeken als motieven om te besluiten tot het verkrot zijn van de woning ten tijde van de

eerste bouwaanvraag (30 augustus 1999) in de zin van art. 145bis, feitelijk onjuist en volstrekt onbewezen.

Bovendien zijn deze motieven ook juridisch onjuist, omdat de argumenten van de verzoekende partij worden weggeveegd met verwijzingen die niet gestaafd worden noch geverifieerd kunnen worden aan de hand van stukken in het administratief dossier.

% In het administratief dossier steken onder nummer 10 in kافت H ('Dossier ASV onderzoek') van het 'Bundel ASV' een groot aantal foto's waaronder de tekst 'Poperinge-Proven: Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag d'Udekem d'Acoz — plaatsbezoek 9 juni 2003' is bijgetikt. (zie ook stukken XII-3.3 bewijsbundel verzoekende partij). Op de inventaris die geschreven is op deze kافت H worden deze stukken omschreven als '10. foto's bij plaatsbezoek 9 juni 2003'. Die foto's kunnen niet als verslag worden beschouwd (...).

Voor zover die foto's wel als een verslag zouden kunnen beschouwd, dan nog blijkt uit die foto's geenszins de toestand die wordt beschreven in de bestreden beslissing namelijk :

'dat de woning in een vrij ver gevorderde staat van verval verkeert, een toestand die alleszins het resultaat van meerdere jaren verdergaand verval blijkt te zijn; dat die verkrotte staat onder andere blijkt uit de staat van de voorgevel die bol en hol staat en op meerdere plaatsen grote scheuren en verzakkingen vertoont; dat de linkerhoek volledig weg is en de kopgevel overigens wederrechtelijk is herbouwd (vooralsnog enkel het binnenspouwblad); dat het complete binnengeraamte, op de dakstructuur na, in een vervallen staat blijkt te zijn en/of reeds verwijderd is; dat in het vroegere woongedeelte geen binnenmuren, noch een verdiepingsvloer, voorkomen; dat de dakstructuur thans wordt ondersteund door schoren; dat het gebouw niet gefundeerd is en consolidatie derhalve zware werken vergt; dat ter hoogte van de gesloopte zijmuur delen van het dak weg zijn; dat al deze tekortkomingen er op wijzen dat het verval reeds jaren aan de gang is, zodat dient besloten dat het gaat om een verkrotte woning, niet enkel nu, maar ook op het ogenblik van de eerste aanvraag; dat derhalve dient besloten dat het niet meer gaat om een bestaand gebouw zoals bedoeld in artikel 145 bis;

Overwegende dat uit voormelde beschrijving de zeer bedenkelijke toestand van het gebouw moge blijken; dat hieruit, zoals reeds gesteld, moet besloten worden dat het gebouw verkrot is en niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit;'

In elk geval tonen deze foto's geen verkrotting in de zin van art. 145bis.

Bovendien zeggen deze foto's, volgens de voormelde ondertekst genomen op 9 juni 2003, al helemaal niets over de toestand ten tijde van de eerste bouwaanvraag (op 30 augustus 1999).

Bijgevolg zijn de beschrijvingen die in de bestreden beslissing worden afgeleid uit het plaatsbezoek van 9 juni 2003 als motief om te besluiten tot het verkrot zijn van de woning ten tijde van de eerste bouwaanvraag (30 augustus 1999) in de zin van art. 145bis, ook om die reden feitelijk onjuist en volstrekt onbewezen.

% In het administratief dossier steken onder nummer 11 in kافت H ('Dossier ASV onderzoek') van het 'Bundel ASV' enerzijds een kopij van de beslissing tot onbewoonbaarverklaring van 13 april 1999 en anderzijds 6 foto's (zie ook stukken XII-4.3 bewijsbundel verzoekende partij). Op de inventaris die geschreven is op deze kافت H worden deze stukken omschreven als '11. documenten cel huisvesting -> lijst

leegstand + originele foto's'. Hieruit kan worden afgeleid dat volgens de samenstellers van het administratief dossier het hier gaat om foto's die genomen zijn tijdens het plaatsbezoek van 25 maart 1999 dat door burgemeester Henri D'UDEKEM D'ACQZ werd gevraagd om zijn beslissing tot onbewoonbaarverklaring mogelijk te maken.

Die foto's kunnen niet als verslag worden beschouwd (...). Voor zover die foto's wel als een verslag zouden kunnen beschouwd, dan nog blijkt uit die foto's geenszins dat het gebouw op 25 maart 1999 verkrot was in de zin van art. 145bis.

In tegendeel tonen zij een gebouw dat in goede staat is.

Bovendien tonen de foto's 3 en 4 specifiek de kopgevel, die later werd vervangen door een nieuwe muur. Uit die foto's blijkt dat ook deze muur in goede staat was toen deze foto's werden getrokken.

Vermits deze foto's getrokken zijn op 25 maart 1999 is het motief dat uit het plaatsbezoek van die datum het verkrot zijn van de woning ten tijde van de eerste bouwaanvraag (30 augustus 1999) in de zin van art. 145bis kan worden afgeleid, ook om die reden feitelijk onjuist en volstrekt onbewezen.

%

Aan het in het administratief dossier niet voorliggende 'verslag van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen dd. 25 maart 1999' kan geen enkele bewijskracht worden toegemeten. Minstens is dit verslag niet tegenstelbaar aan de verzoekende partij. Krachtens art. 5 derde alinea van het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, had de betrokken ambtenaar zijn verslag ter kennis moet brengen van de 'houder van het zakelijk recht van het gebouw':

'De ambtenaar die de gebreken of tekenen van verval vaststelt, geeft de houder van het zakelijk recht van het gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, kennis van het verslag in de vorm van een afschrift. De kennisgeving gebeurt aan de persoon, aan de woonplaats, of als de woonplaats niet bekend is, aan de verblijfplaats van de houder van het zakelijk recht.

Als de kennisgeving niet kan plaatsvinden overeenkomst het vorige lid, wordt kennis gegeven door een afschrift van het verslag achter te laten op het adres van het gebouw en/of de woning, waarop het verslag betrekking heeft.

Het origineel en het afschrift van het verslag vermeldt de naam van de bevoegde ambtenaar die het verslag heeft opgesteld, het adres van de afdeling of de gemeentelijke administratieve eenheid waartoe hij behoort en de datum en de plaats van de kennisgeving van het afschrift.

De houder van het zakelijk recht beschikt over een termijn van 4 maanden vanaf de datum, bedoeld in het vorige lid, om de vastgestelde gebreken en tekenen van verval te herstellen of de juistheid van het verslag te weerleggen. ...'

Krachtens art. 1, 2/ is de 'houder van het zakelijk recht' de 'persoon of personen met een recht van volle eigendom, een recht van opstal of van erfpacht, of een recht van vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw en/of woning'.

De betrokken ambtenaar had zijn verslag ter kennis moeten brengen van de houder van het zakelijk recht. Noch aan de verzoekende partij noch aan haar vader noch aan dhr. en mevr. DEVOS-VANDEPITTE, werd kennis gegeven van zijn verslag. Ongeacht wie van hen te beschouwen was als de houder van het zakelijk recht op dat moment, is deze kennisgeving niet gebeurd. Daardoor wisten zij niet af van het

bestaan van dit verslag en konden zij er ook niet op reageren om het te weerleggen.

Aan dit verslag kan bijgevolg thans, zoveel jaren later, geen enkele bewijskracht worden toegekend. Minstens is het bijgevolg niet tegenstelbaar aan de verzoekende partij.

Doordat het aan dit verslag wel bewijswaarde toekent en ernaar verwijst tegen de verzoekende partij, is het motief dat uit dit verslag het verkrot zijn van de woning ten tijde van de eerste bouwaanvraag (30 augustus 1999) in de zin van art. 145bis kan worden afgeleid, juridisch onjuist.

% Eén van de geciteerde motieven luidt ‘dat uit verder onderzoek van de zaak is gebleken dat de woning niet bewoond werd tot op 16 december 1997; dat immers mevrouw Martha Vandenbussche niet in het betrokken huisje woonachtig was tot 16 november 1997, maar wel als dienstster tewerkgesteld op het nabijgelegen kasteel en aldaar feitelijk woonde, tot ze er hoogbejaard stierf; dat op het hoevetje ze enkel officieel gedomicilieerd was; dat het hoevetje al decennia lang verlaten en volledig verwilderd was’ (...).

De beslissing specificceert niet welk verder onderzoek hierover zou zijn gebeurd waaruit dit motief wordt afgeleid.

Doordat dit motief aldus met een dergelijke vage verwijzing (een nietszeggende stijlclausule) het argument van de verzoekende partij van tafel veegt (namelijk haar argument dat het niet verkrot zijn van de woning ten tijde van de eerste bouwaanvraag blijkt uit het feit dat het tot 16 december 1997 was bewoond), is dit motief juridisch onjuist.

Het is bovendien ook juridisch onjuist, omdat het het voormelde argument van tafel veegt met een verwijzing die niet gestaafd wordt noch geverifieerd kan worden aan de hand van stukken in het administratief dossier.

% Het geciteerde motief ‘dat uit verder onderzoek van de zaak is gebleken dat de woning niet bewoond werd tot 16 december 1997; dat immers mevrouw Martha Vandenbussche niet in het betrokken huisje woonachtig was tot 16 november 1997, maar wel als dienstster tewerkgesteld op het nabijgelegen kasteel en aldaar feitelijk woonde, tot ze er hoogbejaard stierf; dat op het hoevetje ze enkel officieel gedomicilieerd was; dat het hoevetje al decennia lang verlaten en volledig verwilderd was’, is mogelijk geïnspireerd door het na de hoorzitting van 10 april 2005 samen met de andere inhoud van de stukken sub 12 (‘Overtredingsdossier (Copie)’ in kaft H (‘Dossier ASV onderzoek’) aan het administratief dossier toegevoegde brief van 22 december 2003 van dhr. VANHOUTTE (ROHM afdeling Ruimtelijke Ordening) aan dhr. SWENNEN (ROHM afdeling Bouwinspectie) (zie ook stuk XII-5.21 bewijsbundel verzoekster).

In deze brief wordt op p. 1 beweerd :

‘Ook maakt de deputatie in deze beslissing gewag van het feit dat de betrokken woning bewoond was tot 16 november 1997 door mevr. Martha Vandenbussche. Dit is een manifeste onwaarheid. Deze dame had vermoedelijk haar domicilie daar, maar werkte reeds jaren als dienstster op het nabije kasteel van de heer burgemeester waar zij ook verbleef en sliep tot op het moment dat zij hoogbejaard is gestorven. Omwonenden kunnen bevestigen dat de constructie reeds decennialang verlaten en volledig verwilderd was. Zij was zelfs niet meer bereikbaar. Hoe kan een oude dame hier dan nog gewoond hebben.’

Deze brief, waarin overigens niet wordt aangeduid waar de ambtenaar die deze brief heeft geschreven (dhr. VANHOUTTE) deze informatie vandaan haalt, kan niet worden beschouwd als een bewijskrachtig resultaat van verder onderzoek. Dit is niet meer dan een bewering van een ambtenaar. De bewoordingen van de voormelde passus tonen bovendien aan dat het niet gaat om eigen vaststellingen van de ambtenaar die deze brief heeft geschreven.

Enige bewijskracht hieruit afleiden is juridisch onjuist, omdat dit document op zich ook geen concrete verifieerbare bronnen aanduidt waaruit deze bewering wordt afgeleid.

Deze bewering doet bovendien geweld aan de andere stukken waarvan de Minister in het administratief dossier kennis had, namelijk :

- Het advies van de gemachtigde ambtenaar, dhr. R. BLIEK, zelf van 7 juli 2004 alwaar hij schreef (p. 4) (stuk VI-3 ; dit stuk steekt ook in het administratief dossier): ‘De woning was bewoond tot eind 1997.’
- Het door de verzoekende partij tijdens de hoorzitting van 10 april 2005 voorgelegde verslag van de inspecteur van het Ministerie van Financiën naar aanleiding van de berekening van het kadastraal inkomen (stuk VIII-1 ; dit stuk steekt ook in het administratief dossier) : ‘Uit plaatselijk en administratief onderzoek is volgende gebleken: 1/ Het perceel is volledig ongebruikt en onproductief gebleven gedurende het aanslagjaar 2000. Deze toestand dateert van 16.11.1997 (datum leegstaand).’
- De affirmatie door de Bestendige Deputatie bovenaan het voorlaatste blad van haar beslissing van 6 maart 2003 (stuk V-1) : ‘Overwegende dat volgens de gemeentelijke gegevens de betrokken woning bewoond was tot 16 november 1997 door mevr. Martha Vandenbussche.’

Deze bewering doet trouwens ook geweld aan de logica als men bedenkt dat mevr. Martha VANDENBUSSCHE 93 jaar oud was en sedert 20 jaren op pensioen was toe zij stierf. Uit haar gegevens in het Rijksregister blijkt inderdaad dat zij (stuk VIII-7) :

- geboren is op 20 mei 1904
- op pensioen was sedert 1 januari 1977
- en overleden is op 16 november 1997

Vermits uit niets blijkt dat de zienswijze van de verzoekende partij, de gemachtigde ambtenaar, het Ministerie van Financiën en de Bestendige Deputatie onwaar is en vermits niets de hierboven uiteengezette logica tegensprekt, is het hierboven geciteerde motief dat het desbetreffende argument van de verzoekende partij (namelijk haar argument dat het niet verkrot zijn van de woning ten tijde van de eerste bouwaanvraag blijkt uit het feit dat de woning tot 16 november 1997 bewoond was) op de voormelde wijze van tafel veegt, feitelijk onjuist.

Bovendien is dit motief juridisch onjuist, onredelijk en onafdoende omdat het zonder de minste aanduiding van het vermeende tegenbewijs waarop het mogelijk gebaseerd zou kunnen zijn, de voorgelegde bewijzen van tafel veegt.

Zodat de bestreden beslissing de bij de aanvang van dit middel opgesomde beginselen schendt.

Het middel is gegrond”.

5. De verzoekster voert het volgende derde middel aan:

“Genomen uit de schending van de materiële motiveringsplicht, als op zich staand algemeen rechtsbeginsel en als beginsel van behoorlijk bestuur, evenals

uit de schending van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de algemene beginselen van de bewijsvoering;

Alsmede uit de schending van de formele motiveringsplicht afgeleid uit art. 53 § 3 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (zoals diverse keren gewijzigd) dat stipuleert : ‘De beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering worden met redenen omkleed.’; en uit art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Alsmede uit de schending van art. 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, krachtens dewelke de motivering de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en afdoende moet zijn;

Alsmede uit de schending van art. 145bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dat o.a. stipuleert dat om de gevraagde vergunning te kunnen bekomen de woning op het moment van de eerste vergunningsaanvraag niet verkrot mag zijn geweest en dat een woning als verkrot wordt beschouwd indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen ;

Alsmede uit de schending van art. 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, dat o.a. stipuleert dat de ambtenaar die gebreken of tekenen van verval vaststelt aan de houder van het zakelijk recht van het gebouw kennis dient te geven van zijn verslag in de vorm van een afschrift.

Doordat één van de motieven van de bestreden beslissing om de stelling van de verzoekende partij te verwerpen dat de woning ten tijde van de eerste bouwaanvraag van 30 augustus 1999 niet verkrot was, luidt als volgt :

‘dat hieruit, zoals reeds gesteld, moet besloten worden dat het gebouw verkrot is en niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit; dat deze vaststelling ook reeds bleek uit het verslag van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen dd. 25 maart 1999 waarbij een hoge graad van verkrotting (78 punten) werd vastgesteld;’

Terwijl het betrokken in het administratief dossier niet voorliggende ‘verslag van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen dd. 25 maart 1999’ (hierna ‘dit verslag’ genoemd) niet aan de houder van het zakelijk recht van de betrokken woning ter kennis werd gebracht.

Opmerking : Verzoekende partij legt onder IV-1 van haar bewijsbundel een fotokopij voor van het klad van dit verslag. Dit klad heeft zij gevonden in het strafdossier betreffende de door dhr. Henri D’UDEKEM D’ACQZ gepleegde belangenname (zie Hoofdstuk II paragraaf 9 hierboven). Het is dus niet ingevolge enige kennisgeving door de ROHM dat zij kennis heeft van dit verslag.

Krachtens art. 5 derde alinea van het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, had de betrokken ambtenaar dit verslag ter kennis moet brengen van de ‘houder van het zakelijk recht van het gebouw’:

‘De ambtenaar die de gebreken of tekenen van verval vaststelt, geeft de houder van het zakelijk recht van het gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, kennis van het verslag in de vorm van een afschrift. De kennisgeving gebeurt aan de persoon, aan de woonplaats, of als de woonplaats niet bekend is, aan de verblijfplaats van de houder van het zakelijk recht.

Als de kennisgeving niet kan plaatsvinden overeenkomst het vorige lid, wordt kennis gegeven door een afschrift van het verslag achter te laten op

het adres van het gebouw en/of de woning, waarop het verslag betrekking heeft.

Het origineel en het afschrift van het verslag vermeldt de naam van de bevoegde ambtenaar die het verslag heeft opgesteld, het adres van de afdeling of de gemeentelijke administratieve eenheid waartoe hij behoort en de datum en de plaats van de kennisgeving van het afschrift.

De houder van het zakelijk recht beschikt over een termijn van 4 maanden vanaf de datum, bedoeld in het vorige lid, om de vastgestelde gebreken en tekenen van verval te herstellen of de juistheid van het verslag te weerleggen. ...'

Krachtens art. 1, 2/ is de 'houder van het zakelijk recht' de 'persoon of personen met een recht van volle eigendom, een recht van opstal of van erfpacht, of een recht van vruchtgebruik met betrekking tot een gebouw en/of woning'.

Noch aan de verzoekende partij noch aan haar vader noch aan dhr. en mevr. DEVOS-VANDEPITTE, werd kennis gegeven van dit verslag. Minstens één van hen was op 25 maart 1999 te beschouwen als de houder van het zakelijk recht. Ongeacht wie van hen de houder van het zakelijk recht was : deze kennisgeving is niet gebeurd.

Daardoor wisten zij niet af van het bestaan van dit verslag en konden zij er ook niet op reageren om het te weerleggen.

Aan dit verslag kan bijgevolg thans, zoveel jaren later, geen enkele bewijskracht worden toegekend. Minstens is het bijgevolg niet tegenstelbaar aan de verzoekende partij.

Doordat het naar dit verslag verwijst en er bewijswaarde aan toekent ten aanzien van het al dan niet verkrot zijn van de woning, schendt het hierboven geciteerde motief art. 5 van het voormelde Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 en de andere hierboven vermelde beginselen.

Immers, krachtens de hierboven vermelde beginselen moeten de motieven om te besluiten tot het verkrot zijn van de woning ten tijde van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen, o.a. afdoende en deugdelijk zijn en moeten ze o.a. :

- feitelijk juist zijn en dus o.a. afdoende bewezen zijn en gestaafd zijn door stukken van het administratief dossier
- juridisch juist zijn en bijgevolg o.a. afgeleid zijn uit stukken in het administratief dossier die in rechte bewijskrachtig zijn
- en in redelijke verhouding staan tot de inhoud van de beslissing.

Dit is hier niet het geval omdat de beslissing tot dit besluit komt onder verwijzing naar dit verslag dat ingevolge de voormelde schending van art. 5 van het voormelde Besluit van de Vlaamse Regering van 2 april 1996 geen enkele bewijswaarde heeft en niet tegenstelbaar is aan verzoekende partij.

Zodat de bestreden beslissing de bij de aanvang van dit middel opgesomde beginselen schendt.

Het middel is gegrond".

6. De verzoekster voert het volgende vijfde middel aan:

"Genomen uit de schending van de formele motiveringsplicht afgeleid uit art. 53 § 3 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (zoals diverse keren gewijzigd) dat stipuleert : 'De beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering worden met redenen omkleed.' ; en uit art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen

Alsmede uit de schending van art. 145bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dat o.a. stipuleert dat om

de gevraagde vergunning te kunnen bekomen de woning op het moment van de eerste vergunningsaanvraag niet verkrot mag zijn geweest en dat een woning als verkrot wordt beschouwd indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.

Doordat de bestreden beslissing de stelling van de verzoekende partij dat de woning ten tijde van de eerste bouwaanvraag van 30 augustus 1999 niet verkrot is, verwerpt onder de motivering :

‘Overwegende dat door de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen op 18 juli 2002 een technisch onderzoek werd uitgevoerd waaruit is gebleken dat:

‘... De woning heeft te kampen met ernstige stabiliteitsproblemen. De linkergevel staat los van de woning, enkel de gordingen van het dak zijn ingemetseld. Deze gevel is recent gebouwd met snelbouwstenen op een fundering van betonstenen. Tussen voor- en achtergevel zijn hoekverbindingen voorzien om dit metselwerk verder uit te voeren. De volledige dakconstructie is ondersteut met metsersschoren en voorzien van spanbanden om het wegduwen van de gevels te verhinderen. De nokbalk aan de linkerkant is ondersteut met een metsersschoor die in de vensteropening op de bovenverdieping is geplaatst. Er zijn geen dragende binnenmuren en een tussenvloer ontbreekt. Een deel van de onderste draagvloer ontbreekt aan de linkergevel.

Gelet op de stuttingswerken is het instortingsgevaar reëel.’ ;

en verder :

‘Overwegende dat uit een plaatsbezoek op 9 juni 2003, naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag voor het verbouwen van de woning, is gebleken dat de betrokken eerdere woning op relatief grote afstand van de straat is gelegen, bereikbaar langs een wegje, thans summier verhard met steenslag, wederrechtelijk aangebracht op de bedding van een kerkwegel (en derhalve verbreed ten opzichte van die vroegere toestand);

Overwegende dat aangaande de voorwaarde dat de woning niet verkrot mag zijn uit voormeld plaatsbezoek reeds bleek dat de woning in een vrij ver gevorderde staat van verval verkeert, een toestand die alleszins het resultaat van meerdere jaren verdergaand verval blijkt te zijn; dat die verkrotte staat onder andere blijkt uit de staat van de voorgevel die bol en hol staat en op meerdere plaatsen grote scheuren en verzakkingen vertoont; dat de linkerhoek volledig weg is en de kopgevel overigens wederrechtelijk is herbouwd (vooralsnog enkel het binnenspouwblad); dat het complete binnengeraamte, op de dakstructuur na, in een vervallen staat blijkt te zijn en/of reeds verwijderd is; dat in het vroegere woongedeelte geen binnenmuren, noch een verdiepingsvloer, voorkomen; dat de dakstructuur thans wordt ondersteund door schoren; dat het gebouw niet gefundeerd is en consolidatie derhalve zware werken vergt; dat ter hoogte van de gesloopte zijmuur delen van het dak weg zijn; dat al deze tekortkomingen er op wijzen dat het verval reeds jaren aan de gang is, zodat dient besloten dat het gaat om een verkrotte woning, niet enkel nu, maar ook op het ogenblik van de eerste aanvraag; dat derhalve dient besloten dat het niet meer gaat om een bestaand gebouw zoals bedoeld in artikel 145 bis;

Overwegende dat uit voormelde beschrijving de zeer bedenkelijke toestand van het gebouw moge blijken; dat hieruit, zoals reeds gesteld, moet besloten worden dat het gebouw verkrot is en niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit; dat deze vaststelling ook reeds

bleek uit het verslag van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen dd. 25 maart 1999 waarbij een hoge graad van verkrotting (78 punten) werd vastgesteld; dat uit verder onderzoek van de zaak is gebleken dat de woning niet bewoond werd tot 16 december 1997; dat immers mevrouw Martha Vandenbussche niet in het betrokken huisje woonachtig was tot 16 november 1997, maar wel als dienster tewerkgesteld op het nabijgelegen kasteel en aldaar feitelijk woonde, tot ze er hoogbejaard stierf; dat op het hoevetje ze enkel officieel gedomicilieerd was; dat het hoevetje al decennia lang verlaten en volledig verwilderd was;'

Terwijl,

% In het administratief dossier geen verslag voorligt van het technisch onderzoek van 'de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen op 18 juli 2002' waaruit het eerste deel van deze overwegingen is afgeleid, namelijk het gedeelte luidende :

'Overwegende dat door de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen op 18 juli 2002 een technisch onderzoek werd uitgevoerd waaruit is gebleken dat:

'... De woning heeft te kampen met ernstige stabiliteitsproblemen. De linkergevel staat los van de woning, enkel de gordingen van het dak zijn ingemetseld. Deze gevel is recent gebouwd met snelbouwstenen op een fundering van betonstenen. Tussen voor- en achtergevel zijn hoekverbindingen voorzien om dit metselwerk verder uit te voeren.

De volledige dakconstructie is ondersteut met metsersschoren en voorzien van spanbanden om het wegduwen van de gevels te verhinderen. De nokbalk aan de linkerkant is ondersteut met een metsersschoor die in de vensteropening op de bovenverdieping is geplaatst. Er zijn geen dragende binnenmuren en een tussenvloer ontbreekt: Een deel van de onderste draagvloer ontbreekt aan de linkergevel.

Gelet op de stuttingswerken is (het) instortingsgevaar reëel.;

% In het administratief dossier ook geen verslag voorligt van het 'plaatsbezoek op 9 juni 2003' waaruit het tweede deel van deze overwegingen is afgeleid, namelijk het gedeelte luidende :

'Overwegende dat uit een plaatsbezoek op 9 juni 2003, naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag voor het verbouwen van de woning, is gebleken dat de betrokken eerdere woning op relatief grote afstand van de straat is gelegen, bereikbaar langs een wegje, thans summier verhard met steenslag, wederrechtelijk aangebracht op de bedding van een kerkwegel (en derhalve verbreed ten opzichte van die vroegere toestand);

Overwegende dat aangaande de voorwaarde dat de woning niet verkrot mag zijn uit voormeld plaatsbezoek reeds bleek dat de woning in een vrij ver gevorderde staat van verval verkeert, een toestand die alleszins het resultaat van meerdere jaren verdergaand verval blijkt te zijn; dat die verkrotte staat onder andere blijkt uit de staat van de voorgevel die bol en hol staat en op meerdere plaatsen grote scheuren en verzakkingen vertoont; dat de linkerhoek volledig weg is en de kopgevel overigens wederrechtelijk is herbouwd (vooralsnog enkel het binnenspouwblad); dat het complete binnengeraamte, op de dakstructuur na, in een vervallen staat blijkt te zijn en/of reeds verwijderd is; dat in het vroegere woongedeelte geen binnenmuren, noch een verdiepingsvloer, voorkomen; dat de dakstructuur thans wordt ondersteund door schoren; dat het

gebouw niet gefundeerd is en consolidatie derhalve zware werken vergt; dat ter hoogte van de gesloopte zijmuur delen van het dak weg zijn; dat al deze tekortkomingen er op wijzen dat het verval reeds jaren aan de gang is, zodat dient besloten dat het gaat om een verkrotte woning, niet enkel nu, maar ook op het ogenblik van de eerste aanvraag; dat derhalve dient besloten dat het niet meer gaat om een bestaand gebouw zoals bedoeld in artikel 145 bis;

Overwegende dat uit voormelde beschrijving de zeer bedenkelijke toestand van het gebouw moge blijken; dat hieruit, zoals reeds gesteld, moet besloten worden dat het gebouw verkrot is en niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit;

% In het administratief dossier ook geen 'verslag van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen dd. 25 maart 1999' voorligt waaruit het derde deel van deze overwegingen is afgeleid, namelijk het gedeelte luidende :

'dat deze vaststelling ook reeds bleek uit het verslag van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen dd. 25 maart 1999 waarbij een hoge graad van verkrotting (78 punten) werd vastgesteld;'

% In het administratief dossier ook geen verslag voorligt van enig 'verder onderzoek' waarop het vierde deel van deze overwegingen is afgeleid, namelijk het gedeelte luidende :

'dat immers mevrouw Martha Vandenbussche niet in het betrokken huisje woonachtig was tot 16 november 1997, maar wel als dienstster tewerkgesteld op het nabijgelegen kasteel en aldaar feitelijk woonde, tot ze er hoogbejaard stierf; dat op het hoevetje ze enkel officieel gedomicilieerd was; dat het hoevetje al decennia lang verlaten en volledig verwilderd was;'

En de bestreden beslissing op geen enkele wijze concretiseert waaruit zij afleidt dat mevr. Martha VANDENBUSSCHE 'als dienstster tewerkgesteld' zou zijn geweest 'op het-nabijgelegen kasteel en aldaar feitelijk woonde, tot ze er hoogbejaard stierf; dat op het hoevetje ze enkel officieel gedomicilieerd was; dat het hoevetje al decennia lang verlaten en volledig verwilderd was'.

Dat de formele motiveringsplicht o.a. inhoudt dat de motivering niet mag verwijzen naar noch mag gebaseerd zijn op verslagen die niet in het administratief dossier steken ; dat doordat deze verslagen niet voorliggen in het administratief dossier, geen deugdelijke verificatie van deze motivering onmogelijk is ;

Zodat de bestreden beslissing de bij de aanvang van dit middel opgesomde beginselen schendt.

Het middel is gegrond".

Beoordeling

7. Gelet op het suppletoir karakter van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), moeten de middelen geacht worden enkel rechtsgeldig te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), dat aan de Vlaamse minister, wanneer hij

uitspraak doet over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze die is opgelegd in de eerstgenoemde wet.

8. Wanneer de Vlaamse regering op grond van het toentertijd geldende artikel 53, §3, eerste lid van het gecoördineerde decreet in beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, treedt zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe is gehouden om al de in het beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen zij is verantwoord, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derde mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen, dat hij met andere woorden kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar bestreden besluit is kunnen komen.

9. In het bestreden besluit wordt onder meer overwogen wat volgt:

“(…)

Overwegende dat uit een plaatsbezoek op 9 juni 2003, naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag voor het verbouwen van de woning, is gebleken dat de betrokken eerdere woning op relatief grote afstand van de straat is gelegen, bereikbaar langs een wegje, thans summier verhard met steenslag, wederrechtelijk aangebracht op de bedding van een kerkwegel (en derhalve verbreed ten opzichte van die vroegere toestand);

Overwegende dat aangaande de voorwaarde dat de woning niet verkrot mag zijn uit voormeld plaatsbezoek reeds bleek dat de woning in een vrij ver gevorderde staat van verval verkeert, een toestand die alleszins het resultaat van meerdere jaren verdergaand verval blijkt te zijn; dat de verkrotte staat onder andere blijkt uit de staat van de voorgevel die bol en hol staat en op meerdere plaatsen grote scheuren en verzakkingen vertoont; dat de linkerhoek volledig weg is en de kopgevel overigens wederrechtelijk is herbouwd (vooral nog enkel het binnenspouwblad); dat het complete binnengeraamte, op de dakstructuur na, in een vervallen staat blijkt te zijn en/of reeds verwijderd is; dat in het vroegere woongedeelte geen binnenmuren, noch een verdiepingsvloer, voorkomen; dat de dakstructuur thans wordt ondersteund door schoren; dat het gebouw niet gefundeerd is en consolidatie derhalve zware werken vergt; dat ter hoogte van de gesloopte zijmuur delen van het dak weg zijn; dat al deze tekortkomingen erop wijzen dat het verval reeds jaren aan de gang is, zodat dient besloten dat het gaat om een verkrotte woning, niet enkel nu, maar ook op het ogenblik van de eerste aanvraag; dat derhalve dient besloten dat het niet meer gaat om een bestaand gebouw zoals bedoeld in artikel 145bis;

Overwegende dat uit voormelde beschrijving de zeer bedenkelijke toestand van het gebouw moge blijken; dat hieruit, zoals reeds gesteld, moet besloten worden dat het gebouw verkrot is en niet voldoet aan de elementaire vereisten

van stabiliteit; dat deze vaststelling ook reeds bleek uit het verslag van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen d.d. 25 maart 1999 waarbij een hoge graad van verkrotting (78 punten) werd vastgesteld; dat uit verder onderzoek van de zaak is gebleken dat de woning niet bewoond werd tot 16 december 1997; dat immers mevrouw Martha Vandenbussche niet in het betrokken huisje woonachtig was tot 16 november 1997, maar wel als dienstster tewerkgesteld op het nabijgelegen kasteel en aldaar feitelijk woonde, tot ze er hoogbejaard stierf; dat op het hoevetje ze enkel officieel gedomicilieerd was; dat het hoevetje al decennia lang verlaten en volledig verwilderd was;

Overwegende dat in bijkomende orde dient verwezen naar het feit dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan op 4 november 2004 definitief werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen; dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan uit drie delen bestaat, een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte; dat in het bindend gedeelte onder andere het volgende wordt aangegeven: ‘Een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgesteld voor zonevreemde woningen die niet gelegen zijn in het RUP de woonlinten en woonkorrels of het RUP structurerende heuvelrug. Hierin krijgen alle bestaande, niet verkrotte woningen ontwikkelingsmogelijkheden op het vlak van verbouwingen en beperkte uitbreidingen’; dat volgens de gemeente het betrokken eigendom gelegen is binnen het gebied van de heuvelrug; dat voor dit gebied nog een ruimtelijk uitvoeringsplan dient opgemaakt te worden; dat alleszins binnen dit gebied, overeenkomstig de bindende bepalingen, geen verkrotte zonevreemde woningen voor bestendiging in aanmerking komen;

Overwegende dat (omwille van) de aangehaalde redenen het ontwerp in strijd is met de decretale bepalingen en een goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt; dat de beslissing van de bestendige deputatie in strijd is met een degelijk beleid inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw; dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt ingewilligd”.

10. Uit het voormelde citaat blijkt dat in het bestreden besluit uitdrukkelijk de redenen zijn vermeld waarop de verwerende partij de vergunningsweigering steunt. Bijgevolg is voldaan aan de door artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet opgelegde formele motiveringsplicht.

11. De verzoekster betwist niet dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied van het betrokken perceel en dat het toentertijd geldende artikel 145bis DRO toepassing vindt. Die bepaling luidt onder meer als volgt:

“§1. Voorzover voldaan is aan de voorwaarden in deze paragraaf, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningsverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op :

1° (...);

2° het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume voorzover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw of de

constructie behouden blijven; als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht; voor woninggebouwen wordt de bestaande woonoppervlakte bedoeld met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen :

3° (...);

4° (...);

5° (...);

6° het uitbreiden van een bestaande woning; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m³; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.

De Vlaamse regering kan hiervoor de nadere regels vaststellen.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 6°, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden :

- a) de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrot; woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;
- b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- c) (...);
- d) (...).

12. Het toentertijd geldende artikel 145bis DRO bevatte, zoals het in het eerste lid ervan uitdrukkelijk was vermeld, een “uitzonderingsbepaling”. Wie gebruik wenst te maken van een uitzonderingsregel moet zich daar in diens aanvraag uitdrukkelijk op beroepen en eveneens daarin de nodige concrete gegevens aanbrengen die aantonen dat aan de door deze uitzonderingsregel gestelde voorwaarden is voldaan.

13. In de beschrijvende nota van 2 december 2003, gevoegd bij de aanvraag van 11 maart 2004 die tot het bestreden besluit heeft geleid, wordt het volgende gesteld :

“1.Voorwerp van de aanvraag.

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande doch verouderde landwoning tot een landwoning die voorzien is van hedendaags comfort.

(...)

3.Context.

De huidige bestaande landwoning is niet meer bewoond, en gezien het ontbreken van enig modern comfort zeker aan te passen vooraleer een nieuwe bewoning toe te laten. Op het ogenblik van de eerste bouwaanvraag in 1999 was de woning nog te renoveren gezien de stabiliteitselementen nog hergebruikbaar waren. Evenwel heeft de tand des tijds de woning aangetast zodat een vernieuwingsbouw zich op heden opdringt.

4.Integratie.

Gezien de landelijke omgeving wordt geopteerd voor het behoud van de bestaande landelijke stijl van de woning. Zowel constructie als vormgeving worden zo veel als mogelijk behouden. Alle nieuwe elementen worden dan ook in de landelijke stijl aangepast, zoals de nieuwe gevelmaterialen, de nieuwe houten buitenschrijnwerken, de nieuw aan te leggen toegangsweg in steenslag”.

14. Het niet-verkrot karakter van de kwestieuze woning op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen, wordt met het voormelde geenszins aangetoond. Bovendien moet worden vastgesteld dat in het bestreden besluit wordt verwezen naar een plaatsbezoek van 9 juni 2003 waaruit is gebleken dat de aanwezige tekortkomingen “er op wijzen dat het verval reeds jaren aan de gang is, zodat dient besloten (te worden) dat het gaat om een verkrotte woning, niet enkel nu, maar ook op het ogenblik van de eerste aanvraag”, en zodat “derhalve dient besloten (te worden) dat het niet meer gaat om een bestaand gebouw zoals bedoeld in artikel 145bis”. De “verkrotte staat” blijkt, aldus de verwerende partij in het bestreden besluit, onder meer uit “de staat van de voorgevel die bol en hol staat en op meerdere plaatsen grote scheuren en verzakkingen vertoont”, het, “op de dakstructuur na, in een vervallen staat (...) en/of reeds verwijderd (zijn)” van “het complete binnengeraamte”, het niet voorkomen “in het vroegere woongedeelte (...) (van) binnenmuren, noch een verdiepingsvloer”, het “ondersteund (worden) door schoren” van “de dakstructuur” en het “niet gefundeerd (zijn)” van “het gebouw” zodat “consolidatie (...) zware werken vergt”. De voormelde overwegingen vinden steun in de stukken van het dossier. De verzoekster toont de feitelijke onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van deze overwegingen niet aan. Zij maken tevens een afdoende motief uit om het bestreden besluit te dragen.

15. Het betoog van de verzoekster dat er geen verslag voorligt van zowel het technisch onderzoek van 18 juli 2002 van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen, als van het onderzoek van 25 maart 1999 van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen, dat in het bestreden besluit “niet eens (wordt) aangeduid welke specifieke ambtenaren de plaatsbezoeken/onderzoeken hebben gedaan”, dat er niet overeenkomstig artikel 5, derde lid van het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding van verkrotting van gebouwen en/of woningen, zoals het toentertijd gold, kennis is gegeven van het voormelde verslag van 25 maart 1999 aan de houder van het zakelijk recht, en dat het bestreden besluit de nodige bewijskracht mist aangaande het al dan niet bewoond zijn van de woning tot 16 november 1997, betreft overtollige motieven, en kan niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden.

Het tweede, derde en vijfde middel zijn ongegrond.

B. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

16. De verzoekster voert het volgende vierde middel aan:

“Genomen uit de schending van de materiële motiveringsplicht, als op zich staand algemeen rechtsbeginsel en als beginsel van behoorlijk bestuur, evenals uit de schending van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de algemene beginselen van de bewijsvoering;

Alsmede uit de schending van de formele motiveringsplicht afgeleid uit art. 53 § 3 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (zoals diverse keren gewijzigd) dat stipuleert : ‘De beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering worden met redenen omkleed.’ ; en uit art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Alsmede uit de schending van art. 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, krachtens dewelke de motivering de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en afdoende moet zijn;

Alsmede uit de schending van art. 19 § 6 en art. 99 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, krachtens dewelke ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor het al dan niet verlenen van stedenbouwkundige vergunningen.

Doordat de bestreden beslissing overweegt :

‘Overwegende dat in bijkomende orde dient verwezen naar het feit dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan op 4 november 2004 definitief werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen; dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan uit drie delen bestaat, een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte; dat in het bindend gedeelte onder andere het volgende wordt aangegeven: ‘Een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgesteld voor zonevrije woningen die niet gelegen zijn in het RUP de woonlinten en woonkorrels of het RUP structurerende heuvelrug. Hierin krijgen alle bestaande, niet verkrotte woningen ontwikkelingsmogelijkheden op het vlak van verbouwingen en beperkte uitbreidingen.’; dat volgens de gemeente het betrokken eigendom gelegen is binnen het gebied van de heuvelrug; dat voor dit gebied nog een ruimtelijk uitvoeringsplan dient opgemaakt te worden; dat alleszins binnen dit gebied, overeenkomstig de bindende bepalingen, geen verkrotte zonevrije woningen voor bestemming in aanmerking komen;

Overwegende dat (omwille van) de aangehaalde redenen het ontwerp in strijd is met de decretale bepalingen en een goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt;’

Terwijl krachtens art. 19 § 6 en art. 99 van het Decreet van 18 mei 1999 het bestaan van dit Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan geen beoordelingsgrond mag vormen voor het al dan niet verlenen van de door de verzoekende partij gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Ruimtelijke structuurplannen zijn immers niet ‘bindend’ voor de burger ; ook het zgn. ‘bindende’ gedeelte ervan (zie art. 19 § 1 en 2 Decreet 18 mei 1999) is op zich niet bindend voor de burger.

Het voormelde motief schendt bijgevolg dit art. 19 § 6 gecombineerd met dit art. 99 en meteen ook de voormelde principes van de motiveringsplicht, krachtens dewelke de motieven o.a. deugdelijk, afdoende, juridisch juist en pertinent moeten zijn en in redelijke verhouding moeten staan tot de inhoud van de beslissing. Het voormelde motief voldoet niet aan deze voorwaarden.

Zodat de bestreden beslissing de bij de aanvang van dit middel opgesomde beginselen schendt. Het middel is gegrond”.

Beoordeling

17. Het middel heeft betrekking op een overtollig motief dat niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit kan leiden.

Het middel is onontvankelijk.

C. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

18. De verzoekster voert het volgende eerste middel aan:

“Genomen uit de schending van de hoorplicht afgeleid uit art. 53 § 2 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (zoals diverse keren gewijzigd) (dat stipuleert : ‘De aanvrager of zijn raadsman, alsook het college of zijn gemachtigde worden op hun verzoek door de Vlaamse regering of diens gemachtigde gehoord.’), van het zorgvuldigheidsbeginsel en het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur inzake de hoorplicht krachtens dewelke de bestuurde het recht heeft om gehoord te worden en krachtens dewelke de betrokkene bovendien nuttig, d.w.z. met kennis van zaken in zijn hoofde, moet worden gehoord.

Doordat verzoekende partij weliswaar gehoord werd op 7 april 2005 doch dat, na deze hoorzitting en dus nadat zij werd gehoord, o.a. de volgende stukken werden toegevoegd aan het administratief dossier in kaft H (‘Dossier ASV onderzoek’) van het ‘Bundel ASV’ en dit zonder dat de verzoekende partij werd in kennis gesteld van de toevoeging van die stukken en/of van de er in gesuggereerde argumenten en zonder dat zij opnieuw werd gehoord :

- De zending van de Stad Poperinge met de documenten betreffende het Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplan Poperinge die per fax aan dhr. HERMANS is overgemaakt op 9 augustus 2005 en die onder nr. 2 in de voormelde kaft H aan het administratief dossier zijn toegevoegd (op kaft H zijn ze geïnventariseerd als ‘2. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan’) (stukken XII-1 bewijsbundel verzoekende partij).
- De foto’s die volgens de eronder getikte tekst (‘Poperinge - Proven: Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag d’Udekem d’Acoz - plaatsbezoek 9 juni 2003’) genomen zijn tijdens het plaatsbezoek van 9 juni 2003 en die onder nr. 10 (een subfarde met als opschrift ‘stukken voorjaar 2005 - foto’s GWP luchtfoto’) in de voormelde kaft H aan het administratief dossier zijn toegevoegd (op kaft H zijn ze geïnventariseerd als ‘10. foto’s bij plaatsbezoek 9 juni 2003’) (stukken XII-3.3 bewijsbundel verzoekende partij).

- De 6 foto's die (samen met de beslissing tot onbewoonbaarverklaring van 13 april 1999) aan het administratief dossier toegevoegd zijn onder nr. 11 (een subfarde met als opschrift 'Documenten i.v.m. leegstand en verkrotting (Huisvesting)') in de voormelde kافت H (op kافت H zijn deze documenten geïnventariseerd als 'documenten cel huisvesting -> lijst leegstand + originele foto's'). (stukken XII-4.3 bewijsbundel verzoekende partij).
- De volledige subfarde die onder nr. 12 (met als opschrift 'Overtredingsdossier (copie)') in de voormelde kافت H aan het administratief dossier is toegevoegd. Het gaat om 24 documenten die met begeleidende brieven van 3 november 2005 zijn toegevoegd aan het administratief dossier (stukken XII-5.1 t/m 5.24 bewijsbundel verzoekende partij).

Daarbij vestigt de verzoekende partij heel speciaal de aandacht van de Raad van State op de brief van 22 december 2003 van dhr. VANHOUTTE (ROHM afdeling Ruimtelijke Ordening) aan dhr. SWENNEN (ROHM afdeling Bouwinspectie). Op p. 1 ervan wordt beweerd :

'Ook maakt de deputatie in deze beslissing gewag van het feit dat de betrokken woning bewoond was tot 16 november 1997 door mevr. Martha Vandenbussche. Dit is een manifeste onwaarheid. Deze dame had vermoedelijk haar domicilie daar, maar werkte reeds jaren als dienstster op het nabije kasteel van de heer burgemeester waar zij ook verbleef en sliep tot op het moment dat zij hoogbejaard is gestorven. Omwonenden kunnen bevestigen dat de constructie reeds decennialang verlaten en volledig verwilderd was. Zij was zelfs niet meer bereikbaar. Hoe kan een oude dame hier dan nog gewoon hebben. Dit blijkt uit een foto in bijlage uit 99 die door aanvrager zelf is gemaakt. Het beetje groen naast de electriciteitspaal zou de toegangsweg moeten zijn. Alle foto's werden getrokken van buitenaf, ook de foto die een zicht geeft op de binnenkant van de constructie en die duidelijk aangeeft hoe zwaar het gebouw gestut is. Ik durf trouwens het gebouw niet benaderen gezien het acute gevaar op instorting.'

(stuk XII-5.21)

Terwijl

De voormelde hoorplicht houdt o.a. in dat de bestuurde de gelegenheid moet hebben om nuttig, d.w.z. met kennis van zaken in zijn hoofde, voor zijn belangen op te komen. Dit houdt o.a. ook in dat de bestuurde slechts nuttig gehoord wordt wanneer hij een deugdelijke kennis heeft van de essentiële gegevens die het bestuur in de besluitvorming wil betrekken en dat indien, nadat hij werd gehoord, nieuwe feiten aan het licht zijn gekomen die van belang zijn voor de besluitvorming, de bestuurde opnieuw moet worden gehoord.

Dientengevolge had de Minister de verzoekende partij in kennis moeten stellen van de toevoeging van de voormelde stukken aan het administratief dossier, had hij haar de mogelijkheid moeten bieden om kennis te nemen van de inhoud ervan en had hij haar - alvorens de bestreden beslissing te nemen - over die stukken en de inhoud ervan opnieuw moeten horen (of haar minstens de gelegenheid moeten geven om daarover te worden gehoord).

De voormelde stukken zijn geen neutrale stukken. Indien de verzoekende partij erover was gehoord dan had zij kunnen antwoorden op de voor haar negatieve aspecten ervan en/of kunnen wijzen op de positieve aspecten ervan. Zo bijvoorbeeld :

% Inzake de zending van de Stad Poperinge met de documenten betreffende het Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplan Poperinge die per fax aan dhr. HERMANS is overgemaakt op 9 augustus 2005

(zie de desbetreffende stukken onder nr. 2 in de voormelde kافت H in het administratief dossier). (zie ook stukken XII-1 bewijsbundel verzoekende partij) :

Deze stukken hebben de beslissing van de Minister beïnvloed want in de bestreden beslissing wordt naar dit Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplan verwezen als volgt :

‘Overwegende dat in bijkomende orde dient verwezen naar het feit dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan op 4 november 2004 definitief werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen; dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan uit drie delen bestaat, een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte; dat in het bindend gedeelte onder andere het volgende wordt aangegeven: ‘Een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgesteld voor zonevreemde woningen die niet gelegen zijn in het RUP de woonlinten en woonkorrels of het RUP structurerende heuvelrug. Hierin krijgen alle bestaande, niet verkrotte woningen ontwikkelingsmogelijkheden op het vlak van verbouwingen en beperkte uitbreidingen.’; dat volgens de gemeente het betrokken eigendom gelegen is binnen het gebied van de heuvelrug; dat voor dit gebied nog een ruimtelijk uitvoeringsplan dient opgemaakt te worden; dat alleszins binnen dit gebied, overeenkomstig de bindende bepalingen, geen verkrotte zonevreemde woningen voor bestemming in aanmerking komen;’

Indien de verzoekende partij op de hoogte was gesteld van de toevoeging van deze stukken aan het administratief dossier en erover was gehoord, dan had zij op deze argumentatie kunnen anticiperen, o.a. door te duiden dat ingevolge art. 19 § 6 en art. 99 van het Decreet van 18 mei 1999 een dergelijk Ruimtelijk Structuurplan geen beoordelingsgrond mag vormen voor het al dan niet verlenen van een stedenbouwkundige vergunning (zie het vierde middel).

% Inzake de foto’s van het plaatsbezoek van 9 juni 2003 (met onderschift ‘Poperinge - Proven: Stedenbouwkundige vergunningsaanvraag d’Udekem d’Acoz - plaatsbezoek 9 juni 2003’) (zie de desbetreffende stukken in subfarde 10 (‘stukken voorjaar 2005 - foto’s GWP luchtfoto’) in de voormelde kافت H (op kافت H geïnventariseerd als ‘10. foto's bij plaatsbezoek 9 juni 2003’)) (zie ook stukken XII-3.3 bewijsbundel verzoekende partij) :

In de bestreden beslissing wordt over dit plaatsbezoek het volgende gesteld :

‘Overwegende dat uit een plaatsbezoek op 9 juni 2003, naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag voor het verbouwen van de woning, is gebleken dat de betrokken eerdere woning op relatief grote afstand van de straat is gelegen, bereikbaar langs een wegje, thans summier verhard met steenslag, wederrechtelijk aangebracht op de bedding van een kerkwegel (en derhalve verbreed ten opzichte van die vroegere toestand); Overwegende dat aangaande de voorwaarde dat de woning niet verkrot mag zijn uit voormeld plaatsbezoek reeds bleek dat de woning in een vrij ver gevorderde staat van verval verkeert, een toestand die alleszins het resultaat van meerdere jaren verdergaand verval blijkt te zijn; dat die verkrotte staat onder andere blijkt uit de staat van de voorgevel die bol en hol staat en op meerdere plaatsen grote scheuren en verzakkingen vertoont; dat de linkerhoek volledig weg is en de kopgevel overigens

wederrechtelijk is herbouwd (vooralsnog enkel het binnenspouwblad); dat het complete binnengeraamte, op de dakstructuur na, in een vervallen staat blijkt te zijn en/of reeds verwijderd is; dat in het vroegere woongedeelte geen binnenmuren, noch een verdiepingsvloer, voorkomen; dat de dakstructuur thans wordt ondersteund door schoren; dat het gebouw niet gefundeerd is en consolidatie derhalve zware werken vergt; dat ter hoogte van de gesloopte zijmuur delen van het dak weg zijn; dat al deze tekortkomingen er op wijzen dat het verval reeds jaren aan de gang is, zodat dient besloten dat het gaat om een verkrotte woning, niet enkel nu, maar ook op het ogenblik van de eerste aanvraag; dat derhalve dient besloten dat het niet meer gaat om een bestaand gebouw zoals bedoeld in artikel 145 bis;

Overwegende dat uit voormelde beschrijving de zeer bedenkelijke toestand van het gebouw moge blijken; dat hieruit, zoals reeds gesteld, moet besloten worden dat het gebouw verkrot is en niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit;

In het administratief dossier steekt geen verslag van dit plaatsbezoek. Bijgevolg stelt zich de vraag of de Minister de voormelde overwegingen heeft geput uit deze foto's.

Indien de verzoekende partij op de hoogte was gesteld van de toevoeging van deze foto's aan het administratief dossier en erover was gehoord, dan had zij op deze argumentatie kunnen anticiperen en had zij er o.a. op kunnen wijzen dat deze overwegingen geen steun vinden in deze foto's en dat deze foto's integendeel aantonen dat de woning niet verkrot was ten tijde van de eerste bouwaanvraag.

% Inzake de 6 foto's genomen tijdens het plaatsbezoek van dhr. DEBLAERE van de Cel Huisvesting aan deze woning op 25 maart 1999, die onder nummer 11 in de voormelde kافت H in het administratief dossier zijn toegevoegd. (zie ook stukken XII-4.3 bewijsbundel verzoekende partij) :

Deze foto's steken aldaar in een subfarde (nr. 11) samen met de beslissing tot onbewoonbaarverklaring van 13 april 1999. Deze subfarde draagt als opschrift 'Documenten i.v.m. leegstand en verkrotting (Huisvesting)'. Op kافت H zijn deze documenten geïnventariseerd als 'documenten cel huisvesting -> lijst leegstand + originele foto's'.

Aldus is het duidelijk dat deze foto's genomen zijn tijdens het voormelde plaatsbezoek van 25 maart 1999.

In de bestreden beslissing wordt over dit plaatsbezoek het volgende gesteld :

'dat hieruit, zoals reeds gesteld, moet besloten worden dat het gebouw verkrot is en niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit; dat deze vaststelling ook reeds bleek uit het verslag van de cel Huisvesting van de afdeling ROHM West-Vlaanderen dd. 25 maart 1999 waarbij een hoge graad van verkrotting (78 punten) werd vastgesteld;'

In het administratief dossier steekt geen verslag van dit plaatsbezoek. Bijgevolg stelt zich de vraag of de Minister bij de voormelde overweging rekening heeft gehouden met deze foto's.

Indien de verzoekende partij op de hoogte was gesteld van de toevoeging van deze foto's aan het administratief dossier en erover was gehoord, dan had zij o.a. de aandacht van de Minister op deze foto's kunnen vestigen en er op kunnen wijzen dat deze foto's integendeel aantonen dat de woning niet verkrot was ten tijde van de eerste bouwaanvraag.

% Inzake de volledige subfarde nr. 12 ('Overtredingsdossier (copie)') in de voormelde kافت H (zie ook stukken XII-5.1 t/m 5.24 bewijsbundel verzoekende partij) :

Het gaat om 24 documenten die met begeleidende brieven van 3 november 2005 zijn toegevoegd aan het administratief dossier. In deze documenten wordt bij herhaling het standpunt van de betrokken ambtenaren herhaald over de toestand van de woning en over de werken die op 3 januari 2001 door de bevoegde ambtenaren werden stilgelegd. Deze werken zijn volgens het betrokken PV dat zich onder deze documenten bevindt : 'sloping van de zuidwestelijke gevel van de bestaande landwoning en bouwen aldaar van een nieuwe binnenspouwmuur, alsmede het heraanleggen, verbreden tot 4 meter en bijkomend verharderen met steenbrokken van het toegangspad' (stuk XII-5.5)

Indien na de toevoeging van deze stukken aan het administratief dossier de verzoekende partij hiervan was in kennis gesteld en erover was gehoord, dan had zij de zeer negatieve sfeer die te haren opzichte door deze documenten wordt gecreëerd, kunnen trachten te weg te werken o.a. door er op te wijzen :

- dat deze werken en het stilleggen ervan dateren van 3 januari 2001; dat op dat moment de woning ingevolge de onrechtmatige onbewoonbaarverklaring door dhr. Henri D'UDEKEM D'ACOF van 13 april 1999 (zie hoofdstuk II paragraaf 9 hierboven) nog altijd op de lijst van de ongeschikte/onbewoonbare woningen stond (want dat het pas op 30 januari 2002 met terugwerkende kracht uit die lijst werd geschrapt - stuk IX-1) ; en dat op dat moment nog het hierboven in Hoofdstuk II paragraaf 12.3 geciteerde art. 43 § 2 Decreet 22 oktober 1996 zoals dit toen nog gold ingevolge de wijziging door art. 166 van het Decreet van 18 mei 1999, van toepassing was ; en dat het louter daardoor onmogelijk was gebleken om een bouwvergunning te bekomen ; en dat die onmogelijkheid het gevolg was van een onwettigheid die door de overheid (want door dhr. Henri D'UDEKEM D'ACOF in zijn hoedanigheid van burgemeester) was begaan;
- en dat deze werken werden uitgevoerd door een aannemer in opdracht van haar vader, die daarbij volledig te goeder trouw handelde; dat hij de bestaande uitweg, die was omgeploegd en beschadigd door de landbouwers, had laten herstellen en dat hij de betrokken muur had laten vernieuwen ; dat hij in de overtuiging verkeerde dat deze werken loutere 'onderhoud- en instandhoudingswerken' waren waarvoor geen bouwvergunning vereist was; dat het pas ingevolge de stillegging van deze werken bij het voormelde PV van 3 januari 2001 was dat hij heeft beseft dat dit betwistbaar is.

% Zeer specifiek inzake de brief van 22 december 2003 van dhr. VANHOUTTE (ROHM afdeling Ruimtelijke Ordening) aan dhr. SWENNEN (ROHM afdeling Bouwinspectie) die is toegevoegd in de voormelde subfarde 12 in de voormelde kافت H (stuk XII-5.21) :

De toevoeging van deze brief heeft ongetwijfeld bijzonder negatief gewerkt voor de verzoekende partij omdat op p. 1 ervan wordt beweerd :

'Ook maakt de deputatie in deze beslissing gewag van het feit dat de betrokken woning bewoond was tot 16 november 1997 door mevr. Martha Vandenbussche. Dit is een manifeste onwaarheid. Deze dame had vermoedelijk haar domicilie daar, maar werkte reeds jaren als dienstster op het nabije kasteel van de heer

burgemeester waar zij ook verbleef en sliep tot op het moment dat zij hoogbejaard is gestorven. Omwonenden kunnen bevestigen dat de constructie reeds decennialang verlaten en volledig verwilderd was. Zij was zelfs niet meer bereikbaar. Hoe kan een oude dame hier dan nog gewoond hebben. Dit blijkt uit een foto in bijlage uit 99 die door aanvrager zelf is gemaakt. Het beetje groen naast de electriciteitspaal zou de toegangsweg moeten zijn. Alle foto's werden getrokken van buitenaf, ook de foto die een zicht geeft op de binnenkant van de constructie en die duidelijk aangeeft hoe zwaar het gebouw gestut is. Ik durf trouwens het gebouw niet benaderen gezien het acute gevaar op instorting.'

Deze brief heeft de beslissing van de Minister beïnvloed want temidden van het overvloedige bewijs dat mevr. Martha Vandenbussche de woning had bewoond tot 16 november 1997 (zie hierboven in Hoofdstuk II paragraaf 5) was dit het enige document in het administratief dossier waarin dit plots werd tegengesproken. Het kan bijgevolg niet anders dan dat deze brief de inspiratie was voor de volgende overweging in de bestreden beslissing :

'dat uit verder onderzoek van de zaak is gebleken dat de woning niet bewoond werd tot op 16 december 1997; dat immers mevrouw Martha Vandenbussche niet in het betrokken huisje woonachtig was tot 16 november 1997, maar wel als dienster tewerkgesteld op het nabijgelegen kasteel en aldaar feitelijk woonde, tot ze er hoogbejaard stierf; dat op het hoevetje ze enkel officieel gedomicilieerd was; dat het hoevetje al decennia lang verlaten en volledig verwilderd was;'

Tijdens de hoorzitting van 10 april 2005 wist verzoekende partij niet dat er betwisting bestond over dit gegeven. De gemachtigde ambtenaar die het hoger beroep had ingesteld, had immers in zijn advies van 7 juli 2004 (p. 4) (stuk VI-3) zelf geschreven :

'De woning was bewoond tot eind 1997.'

Indien na de toevoeging van deze brief aan het administratief dossier de verzoekende partij hiervan in kennis was gesteld en erover was gehoord, dan had zij er o.a. op kunnen wijzen dat de hierboven geciteerde beweringen in deze brief onjuist zijn. Doordat de verzoekende partij niet op de hoogte was van het bestaan van deze brief en de toevoeging ervan aan het dossier, en bovendien niet wist en ook niet kon weten (gelet op de voormelde erkenning door de gemachtigde ambtenaar zelf in diens advies van 7 juli 2004) dat haar stelling betwist werd, -heeft zij niet tegen deze plotse ontkenning kunnen argumenteren-

Zodat de bestreden beslissing de bij de aanvang van dit middel opgesomde beginselen schendt.
Het middel is gegrond".

Beoordeling

19. Aan de hoorplicht, zoals vastgelegd in het toentertijd geldende artikel 53, §2, vijfde lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (het gecoördineerde decreet), is voldaan indien diegene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord,

beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken, alsook dat hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

20. Gelet op de reeds onder randnummer 12 aangenomen omstandigheid dat het aan de verzoekster toekwam om zelf in haar aanvraag de nodige concrete gegevens aan te brengen ten bewijze van het voldaan zijn aan de toepassingsvoorwaarden van het toentertijd geldende artikel 145bis DRO, in het bijzonder het niet-verkrot zijn van de kwestieuze woning, is het gegeven dat de foto's met betrekking tot het plaatsbezoek van 9 juni 2003 slechts aan het administratief dossier zijn toegevoegd na de hoorzitting van 7 april 2005 en dat de verzoekster daarover niet is gehoord, niet van aard om tot een schending van de hoorplicht te besluiten. Evenmin kan in die omstandigheid een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel worden aangenomen.

21. De grieven die de verzoekster nog inzake andere stukken aanvoert, hebben geen betrekking op het onder randnummer 14 aangenomen decatief weigeringsmotief van het bestreden besluit. Het eventueel gegrond bevinden ervan kan dan ook niet leiden tot de vernietiging van dit besluit.

Het middel is ongegrond.

D. Zesde middel

Uiteenzetting van het middel

22. De verzoekster voert het volgende zesde middel aan:

“Genomen uit de schending van het onpartijdigheidsbeginsel, als algemeen rechtsbeginsel, als beginsel van behoorlijk bestuur en als toepassing van art. 6.1 EVRM ;

Alsmede uit de schending van de hoorplicht afgeleid uit art. 53 § 2 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (zoals diverse keren gewijzigd) (dat stipuleert : ‘De aanvrager of zijn raadsman, alsook het college of zijn gemachtigde worden op hun verzoek door de Vlaamse regering of diens gemachtigde gehoord.’), van het zorgvuldigheidsbeginsel en het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur inzake de hoorplicht krachtens dewelke de bestuurde het recht heeft om gehoord te worden en krachtens dewelke de betrokkene bovendien nuttig, d.w.z. met kennis van zaken in zijn hoofde, moet worden gehoord.

Doordat de ambtenaren die dit dossier voor de Minister hebben voorbereid en die zijn beslissing in ontwerp hebben voorgeschreven, niet onpartijdig zijn;

dat zij vooringenomen zijn tegen de verzoekende partij ; dat dit o.a. tot uiting komt in de volgende documenten uit het administratief dossier :

% Vooreerst hebben zij de Minister informatie aangereikt waarvan zij wisten of moesten weten dat deze informatie verkeerd is, o.a. :

- Directeur-Generaal Ir. BRAECKMAN heeft in de samenvattende nota gehecht aan de brief die hij op 31 januari 2006 zond naar de Minister onder de hoofding 'Antecedenten' o.a. het volgende geschreven m.b.t. de op 19 februari 2002 ingediende aanvraag tot bouwvergunning :

'2/ aanvraag voor verbouwen van de woning : geweigerd dd. 21 augustus 2002 op grond van verkrotting en de aanleg van een onwettelijke toegangsweg. In beroep bij de bestendige deputatie ingewilligd. Tijdens de procedure van het hoger beroep van de gemachtigde ambtenaar werd deze aanvraag door de aanvrager ingetrokken (omdat de plannen geenszins overeenstemden met reeds deels uitgevoerde werken).(deze nota steekt vooraan in het administratief dossier ; verzoekende partij heeft er zich een fotokopij van laten afleveren en heeft deze toegevoegd als stuk X-1 in haar bewijsbundel)

Deze aanvraag werd door de verzoekende partij evenwel niet ingetrokken 'omdat de plannen geenszins overeenstemden met reeds deels uitgevoerde werken'.

Uit niets blijkt dat 'de plannen geenszins overeenstemden met reeds deels uitgevoerde werken'. Nooit eerder werd dit ten overstaan van verzoekende partij voorgehouden.

Deze aanvraag werd louter en alleen ingetrokken omdat de verzoekende partij toen vernomen had dat het sedert de invoering van art. 145 bis § 1 in het Decreet van 18 mei 1999 voor haar mogelijk was om de woning (binnen bepaalde voorwaarden) te slopen en te herbouwen. Door die informatie kreeg verzoekende partij op dat moment de inspiratie om een aanvraag tot slopen en herbouwen in te dienen (die uiteindelijk de derde aanvraag zou worden die thans voor de Raad van State wordt gebracht). Ir. BRAECKMAN (of de ambtenaren die deze samenvattende nota voor hem opgesteld hebben), kan niet onwetende zijn van deze reden vermits deze blijkt uit de brief die de verzoekende partij op 9 maart 2004 zond naar de Minister (stuk V-5) :

'Ondergetekende d'UDEKEM d'ACOSZ Hélène verklaart hierbij afstand te doen van de bouwaanvraag ingediend op 19/02/2002 met betrekking tot het verbouwen van een woning gelegen Couthoflaan, 36 8972 PROVEN alsmede de bouwvergunning die mij toebestemd was door de Bestendige Deputatie van 06/03/2003.

Met betrekking tot herbouwen van deze woning zal ik een nieuwe bouwaanvraag indienen bij het Gemeentebestuur van de Stad POPERINGE.'

De beslissing van de Minister van 2 maart 2005 waarin deze afstand werd geacteerd en waarin om die reden het toen nog hangende hoger beroep van de gemachtigde ambtenaar werd ingewilligd, maakt geen melding van enig gebrek aan overeenstemming tussen de plannen en de reeds deels uitgevoerde werken :

'Overwegende dat de aanvrager bij aangetekend schrijven van 9 maart 2004 te kennen geeft af te zien van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, ingediend op 19 februari 2002, met betrekking tot het verbouwen van een landelijke woning; dat de voorliggende aanvraag daardoor zonder voorwerp is geworden en het dossier als afgesloten dient beschouwd te worden;

Overwegende dat de uitspraak doende overheid hier evenwel gevat is door het hoger beroep van de gemachtigde ambtenaar, dat dit inhoudt

dat de door de bestendige deputatie afgegeven vergunning is geschorst en na uitspraak in hoger beroep kan worden vernietigd of rechtskracht herkrijgt; dat hier teneinde de procedure te beëindigen het beroep van de gemachtigde ambtenaar dient ingewilligd te worden omdat anders door de bestendige deputatie een stedenbouwkundige vergunning zou verleend blijven aan iemand die reeds te kennen heeft gegeven af te zien van de aanvraag;’

(stuk V-6)

Deze verkeerde informatie, bedoeld om een negatieve sfeer tegenover de verzoekende partij te scheppen, heeft de beslissing van de Minister beïnvloed. Immers de Minister heeft deze informatie voor waar overgenomen onderaan p. 4 van de bestreden beslissing :

‘Overwegende dat uit de gegevens van het dossier blijkt ... dat bij ministerieel besluit van 2 maart 2005 het beroep van de gemachtigde ambtenaar werd ingewilligd op grond van het feit dat de aanvrager afstand doet van zijn stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en aldus ook van de inwilligingsbeslissing van de bestendige deputatie omdat de plannen geenszins overstemden met reeds deels uitgevoerde werken; ...’

Directeur-Generaal Ir. BRAECKMAN heeft de Minister in de voormelde samenvattende nota gehecht aan zijn voormelde brief van 31 januari 2006 ook nog andere verkeerde informatie aangereikt. Zo stelt hij in de voormelde nota onder de hoofding ‘Samenvatting’ o.a. (in de laatste paragraaf) :

‘Het staat nu immers zo goed als vast dat de oude dame mevrouw Martha Vandenbussche) NIET in het betrokken huisje woonachtig was tot 16-11-1997, maar wel als dienstster tewerkgesteld op het nabijgelegen kasteel en aldaar feitelijk woonde, tot ze er hoogbejaard stierf. Op het hoevetje was ze enkel officieel gedomicilieerd. Het is al decennia lang verlaten en volledig verwilderd.’

(deze nota steekt vooraan in het administratief dossier ; verzoekende partij heeft er zich op 19 mei 2006 een fotokopij van laten afleveren (stukken XI-1+2+3) en heeft deze fotokopij toegevoegd als stuk X-1 in haar bewijsbundel)

Nochtans is er niets in het administratief dossier dat deze bewering aannemelijk maakt. Deze bewering doet geweld aan de reeds hoger toegelichte bewijsstukken die de verzoekende partij tijdens de hoorzitting van 7 april 2006 had voorgelegd en doet zelfs geweld aan de eigen bewering van de Gemachtigde Ambtenaar die zelf heeft erkend dat mevr. VANDENBUSSCHE er wel woonde tot aan haar overlijden.

Bovendien is deze bewering volstrekt onlogisch. Volgens de gegevens in het Rijksregister was/is Mevr. Martha VANDENBUSSCHE (stuk VIII-7) :

- geboren op 20 mei 1904
- op pensioen gesteld (...) sedert 1 januari 1977
- en overleden op 16 november 1997

Aldus was zij bij haar overlijden 93 jaar oud en sedert 20 jaren op pensioen.

Het is dus, gelet op haar zeer hoge leeftijd, onmogelijk dat zij ten tijde van haar overlijden nog werkte als dienstster op enig kasteel en aldaar in functie daarvan inwoonde.

Deze verkeerde informatie heeft de beslissing van de Minister beïnvloed vermits hij deze informatie letterlijk heeft overgenomen onderaan p. 6 van de bestreden beslissing :

‘dat uit verder onderzoek van de zaak is gebleken dat de woning niet bewoond werd tot op 16 december 1997; dat immers mevrouw Martha Vandenbussche niet in het betrokken huisje woonachtig was tot 16 november 1997, maar wel als dienstster tewerkgesteld op het nabijgelegen kasteel en aldaar feitelijk woonde, tot ze er hoogbejaard

stierf; dat op het hoevetje ze enkel officieel gedomicilieerd was; dat het hoevetje al decennia lang verlaten en volledig verwilderd was;'

Dat de voormelde verkeerde informatie op dergelijke wijze in een samenvattende nota voor waar wordt voorgelegd aan de Minister (waar elkeen weet dat een Minister geen tijd heeft om persoonlijk alle details van een dossier te verifiëren en moet vertrouwen op de informatie die hem wordt verschaft door zijn ambtenaren), toont partijdigheid : deze informatie was bedoeld om te bewerken dat de Minister het hoger beroep van de gemachtigde ambtenaar zou inwilligen, bij gebrek aan andere informatie.

% Afdelingshoofd Arch. GOEDERTIER heeft zich over dit dossier bij de voornaam laten aanschrijven door de Gemachtigde Ambtenaar (dhr. R. BLIEK) per e-mail van 7 februari 2005 :

'Luc,

Hierbij ons laatste advies van d'Udekem d'Acoz.

Ik onderzoek of ik ook de uitspraak van de deputatie kan mailen.

Groeten Roland'

(zie het document nr. 4 in käft H ('Dossier ASV onderzoek') in het bundel ASV in het administratief dossier ; verzoekende partij heeft er zich op 19 mei 2006 een fotokopij van laten afleveren (stukken XI=1+2+3) en heeft deze fotokopij toegevoegd als stuk XII-2 in haar bewijsbundel).

De bewoording van deze e-mail laat veronderstellen dat aan dit bericht telefoon- en/of andere persoonlijke gesprekken zijn voorafgegaan en erop zijn gevolgd, waarbij beiden elkaar eveneens bij de voornaam hebben aangesproken en in eensgezindheid onder elkaar over dit dossier hebben gecommuniceerd.

Het is Afdelingshoofd Arch. GOEDERTIER die de eerdere nota van 16 augustus 2005 aan Minister Dirk VAN MECHELEN heeft opgesteld en die hem het toenmalige ontwerp-besluit houdende inwilliging van het beroep van de Gemachtigde Ambtenaar (dhr. R. BLIEK) overmaakte. Die nota steekt achteraan in het administratief dossier. Verzoekende partij heeft er zich op 19 mei 2006 een fotokopij van laten afleveren (stukken XI-1+2+3) en heeft deze fotokopij toegevoegd als stuk X-2 in haar bewijsbundel.

Hoe dan ook toont de voormelde e-mail dat de ambtenaren die het dossier voor de Minister voorbereid hebben en zeker dhr. GOEDERTIER rechtstreeks met de gemachtigde ambtenaar over dit dossier hebben gecommuniceerd buiten de hoorzitting. De gemachtigde ambtenaar was trouwens niet aanwezig noch vertegenwoordigd op de hoorzitting van 7 april 2005.

% Dit alles doet zich bovendien voor in de context die de verzoekende partij heeft omschreven in Hoofdstuk II paragraaf 22 hierboven. De inhoud van die paragraaf moet hier als herhaald worden beschouwd.

Terwijl

Eerste onderdeel :

De voormelde gegeven tonen partijdigheid aan in hoofde van de ambtenaren die de beslissing van de Minister hebben voorbereid en op wiens adviezen hij zich voor het nemen van de beslissing heeft verlaten. Deze partijdigheid is een grond is tot nietigverklaring van de bestreden beslissing zelf, vermits zij de inhoud van de beslissing heeft beïnvloed. Het onpartijdigheidsbeginsel is van openbare orde. Het is ook van toepassing op beslissingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw en zelfs op adviezen verstrekt aan de overheid die de betrokken beslissing moet nemen.

Tweede onderdeel :

Het feit dat Afdelingshoofd Arch.GOEDERTIER rechtstreeks met de gemachtigde ambtenaar heeft gecommuniceerd over het door hem ingestelde hoger beroep zonder de verzoekende partij daarbij te kennen en zonder haar van die communicatie op de hoogte te brengen en zonder op gelijke wijze met haar te communiceren over dit dossier, maakt bovendien ook een schending uit van de hoorplicht. Zodat de bestreden beslissing de bij de aanvang van dit middel opgesomde beginselen schendt. Het middel is gegrond”.

Beoordeling

23. Het onpartijdigheidsbeginsel komt erop neer dat iemand die een persoonlijk en rechtstreeks belang heeft bij een zaak, zich moet onthouden van deelname aan het besluitvormingsproces wat die zaak aangaat. De Raad van State kan op grond van de schending van het onpartijdigheidsbeginsel een beslissing slechts vernietigen voor zover de eigen aard, meer bepaald de specifieke structuur van het bestuur, de toepassing van het genoemde beginsel niet onmogelijk maakt. De toepassing ervan mag ook de totstandkoming van regelmatige beslissingen niet verhinderen.

24. Door louter te wijzen op het letterlijk overnemen door de Vlaamse minister van gegevens die één van diens ambtenaren heeft aangereikt en daarna te poneren dat “deze informatie was bedoeld om te bewerken dat de Minister het hoger beroep van de gemachtigde ambtenaar zou inwilligen, bij gebrek aan andere informatie”, brengt de verzoekster geen concrete en precieze feiten aan die van aard zijn om de aangevoerde partijdigheid aan te tonen. Dit laatste geldt evenzeer voor de door de verzoekster aangevoerde omstandigheid dat de gemachtigde ambtenaar in zijn e-mail van 7 februari 2005 het in het middel vermelde afdelingshoofd met de voornaam aanschrijft en haar bewering dat de bewoording van die e-mail laat “veronderstellen” dat aan dat bericht telefoon- en/of andere persoonlijke gesprekken zijn voorafgegaan en erop zijn gevolgd, “waarbij beiden elkaar eveneens bij de voornaam hebben aangesproken en in eensgezindheid onder elkaar over dit dossier hebben gecommuniceerd”.

In zoverre de verzoekster aanvoert dat de betrokken Vlaamse minister “verkeerde informatie” heeft overgenomen die is aangereikt door een ambtenaar die voor hem het bestreden besluit heeft voorbereid, moet bovendien worden vastgesteld dat die kritiek betrekking heeft, enerzijds, op de redenen waarom ze haar eerdere vergunningsaanvraag van 21 augustus 2002 heeft ingetrokken en, anderzijds, op informatie aangaande de uiterste datum van het

bewoond zijn van de betrokken woning. Het eerste heeft niets vandoen met de vaststelling in het bestreden besluit dat er sprake is van een verkrotte woning. Het laatste heeft dit wel, maar wordt slechts bijkomend overwogen, nadat reeds op grond van het plaatsbezoek van 9 juni 2003, op decisieve en afdoende wijze, is besloten tot het verkrot zijn van de woning.

25. De verzoekster toont evenmin een schending van de hoorplicht aan door haar verwijzing naar de voormelde e-mail van 7 februari 2005. Deze laatste dateert van vóór de hoorzitting van 7 april 2005 en de verzoekster betoogt niet dat de e-mail zich ten tijde van de hoorzitting niet in het administratief dossier zou hebben bevonden. De verzoekster moet dan ook geacht worden op de hoorzitting van 7 april 2005 haar opmerkingen dienaangaande te hebben kunnen formuleren. De verzoekster toont voorts niet aan dat er na de hoorzitting enige communicatie tussen het betrokken afdelingshoofd en de gemachtigde ambtenaar zou hebben plaatsgevonden, waaruit een schending van het hoorrecht zou kunnen blijken.

Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zestien september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens