RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 211.060 van 7 februari 2011
in de zaak A. 188.258/X-13.782.

In zake : Martin DE SCHRIJVERE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Koenraad Degroote
kantoor houdend te 8720 DENTERGEM
Harkegemstraat 88
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Aerts
kantoor houdend te 9000 GENT
Coupure 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 21 mei 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit 21 maart 2008 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening waarbij het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen het besluit van 25 oktober 2007 van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, wordt ingewilligd en waarbij de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van 2 woningen tot een eengezinswoning gelegen te Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Priesteragiestraat 2-4, kadastraal bekend, sectie B, nrs. 180/d, 180/e, 180/f2, 273/a2 en 285/e.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verwerende 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 22 oktober 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karl Vanlouwe, die loco advocaat Koenraad Degroote verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Inneke Bockstaele, die loco advocaat Paul Aerts verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een 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. De verzoeker is eigenaar van een onroerend goed op een perceel gelegen te Sint-Baafs-Vijve (Wielsbeke), Priesteragiestraat 2-4, kadastraal bekend sectie B, nrs. 180/d, 180/e, 180/f2, 273/a2 en 285/e.

Het voornoemde perceel is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan Roeselare-Tielt gelegen in

agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. Op 3 mei 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wielsbeke, na ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning op het betrokken perceel omdat “de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn omgeving alsook met de wettelijke bepalingen”. De aanvraag heeft volgens haar betrekking op “het verbouwen van een zonevreemde woning” waarvan “niet afdoend wordt aangetoond dat de bestaande bebouwing niet als verkrot te beschouwen is, (waardoor) (…) niet (kan) aangenomen worden dat de aanvraag voldoet aan alle voorwaarden van artikel 145bis, zodat geen toepassing kan gemaakt worden van de uitzonderingsbepalingen”.

5. Op 25 september 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoeker en Lutgarde Vaernewijck een aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wielsbeke tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van 2 woningen tot eengezinswoning” op het kwestieuze perceel.

6. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, dat wordt georganiseerd van 4 oktober 2006 tot en met 3 november 2006, wordt één bezwaarschrift ingediend waarin wordt gesteld dat “de foto van het gebouw (…) niet overeen(stemt) met de werkelijkheid (en) de woningen (…) niet meer verzekerbaar (zijn) wegens bouwvalligheid”.

7. Op 6 oktober 2006 brengt het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwontwikkeling West-Vlaanderen een ongunstig advies uit, dat onder meer als volgt is gemotiveerd:

"(…)

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten.

De woningen zijn niet meer bewoond en waren sterk vervallen (zie foto's vorige aanvraag). Ze liggen geïsoleerd in een open agrarisch gebied en zijn bovendien niet gelegen aan een openbare weg, waardoor de impact op de open ruimte en de agrarische gebiedsbestemming zeer groot is.

Bovendien is nieuwbouw niet verenigbaar met art. 100 §1 van het decreet".

8. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 30 maart 2007 een ongunstig advies uit:

"BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Op 20 december 2006 werd de aanvraag door de gemeente gunstig geadviseerd. Onze diensten sluiten zich niet aan bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen.

Ik citeer uit dit voornoemd advies: 'Betrokkene verwijst naar de eerste aanvraag waarbij de staat van de woning zeer bedenkelijk was. Uit de foto's bij het nieuwe dossier blijkt dat ondertussen herstellingswerken werden uitgevoerd.'

Het lijkt ons bestuur meer dan evident te bekijken waaruit deze herstellingswerken juist bestaan, zeker gelet op de ligging binnen een agrarisch gebied. Of dit werken vrijgesteld zijn van vergunning of net vergunningsplichtige werken betreft blijkt daarenboven niet uit de aanvraag, noch uit het advies van het college van burgemeester en schepenen.

De voorliggende aanvraag werd op 21/04/06 al geweigerd omdat de aanvrager tijdens deze procedure niet wenste in te gaan op onze vraag om duidelijke foto's na te sturen die moesten aantonen dat de bebouwing niet verkrot was. In plaats daarvan, werd intensief aan het voorkomen van de woning gewerkt, om pas daarna een nieuwe aanvraag in te dienen en een verbeterde toestand van de woning te kunnen voorleggen. Deze werken lopen niet vooruit op de ingediende bouwaanvraag, waar in feite een nieuwbouw wordt voorzien, maar beperken zich tot een verbetering van het bestaande bouwwerk!!

Het is dus onweerlegbaar dat deze werken enkel gebeurden om het vaststellen van verkrotting te vermijden.

In 1993 toonde de toenmalige bouwaanvraag al een zeer vervallen en reeds langdurig leegstaande bebouwing. Nu 14 jaar later is deze toestand uiteraard nog verregaand verslechterd.

De foto's van de vorige aanvraag van januari 2006 tonen ondermeer een gat in het dak van het hoofdvolume van een geschatte 2m op 1.50m. Dit heeft het verval van woning zeker nog sterk versneld. De enige min of meer duidelijke foto, bij deze aanvraag gevoegd, dateert duidelijk van vóór deze van 1993. M.a.w., de werkelijke toestand werd voor onze diensten verdoezeld. Alle overige foto's werden genomen vanop een grote afstand,

met bomen en struikgewas voor de bebouwing, hetgeen belet de situatie correct in te schatten of werkelijk iets wezenlijks te zien.

Uitzondering hierop is het vrijstaand bijgebouw dat op de foto's bij de aanvraag van 2006 helemaal niet meer bestaat en waarvan heden de muren met de oude stenen werden herbouwd tot op ongeveer 1.50m hoog. Ongetwijfeld is het de bedoeling dit geheel herop te bouwen. Hiervoor en voor het opmetsen tot een hoogte van 1.50m, werd geen vergunning bekomen.

Op 08/03/07 werd de toestand ter plaatse opgenomen door onze diensten. Het betreft een onbewoonde vervallen woning bereikbaar via een lange onverharde toerit.

Het eigendom heeft alle kenmerken van een kleine werf. Achteraan zijn bakstenen gestapeld, enkele kubieke meter timmerhout liggen klaar, evenals bakwagen, mortelkuip, enz,...

Onmiddellijk wordt duidelijk dat aan het gebouw intensief en langdurig gewerkt is.

De uitgevoerde werken bestaan uit een aantal niet-vergunningsplichtige werken en deels uit vergunningsplichtige werken, waarvoor geen vergunning gevraagd werd. Er zijn met andere woorden bouwovertredingen vastgesteld.

Vergunningsplichtig: Er zijn vergunningsplichtige wijzigingen aan ramen en deuren vast te stellen. Bedaking, inclusief gebinte, werd vervangen. De vrijstaande berging werd deels heropgebouwd (…). Met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid werden buitenmuren hermetst, wat na het kaleien nu niet meer zichtbaar is. De nieuwe ingemetste balk in de kopgevel bewijst dit eigenlijk zelfs.

Voor deze vergunningsplichtige werken werd geen vergunning gevraagd.

Vrijgesteld van vergunning: De bomen en struiken werden gerooid. Aan het gebouw werd veel schilderwerk verricht. Zowat alle muuroppervlakken en opstaande gevels werden gekaleid, hetgeen de toestand van oorspronkelijke muren en nieuw gemetste delen verbergt. Bijna alle ramen werden vervangen en van nieuwe zonneweringen voorzien. Ook binnenin werden uitgebreide werken verricht en werden muren hersteld en gekaleid.

Het plaatsbezoek bevestigde de vaststellingen uit de voorgeschiedenis van dit dossier. Zelfs na de omvangrijke camouflageoperatie was duidelijk dat de woning buiten en binnenin in zeer slechte staat verkeerde.

De bebouwing is als verkrot te beschouwen.

Verder bracht de afdeling land een ongunstig advies uit waarin zij stellen dat de gebouwen verkrot zijn en dat nieuwbouw in agrarisch gebied niet mogelijk is. Ook wordt gesteld dat 'de woningen geïsoleerd in open agrarisch gebied liggen, niet gelegen aan een openbare weg, waardoor de impact op de open ruimte en de agrarische gebiedsbestemming zeer groot is.'

Bij het openbaar onderzoek werd een bezwaar ingediend dat stelt dat de bebouwing verkrot is en dit sinds vele jaren. Het bezwaar wordt dus gevolgd.

ALGEMENE CONCLUSIE

1. De aanvrager toont opnieuw niet aan dat de bebouwing NIET verkrot is.

2. De werken en speciaal het kaleien en het vervangen van het dak, zijn te beschouwen als een grootschalige camouflageoperatie die het vaststellen van verval van de woning zoveel mogelijk dient te bemoeilijken. Dit valt met geen redelijke argumenten te weerleggen.
3. Op het terrein werden 4 bouwovertredingen vastgesteld. De aanvraag voldoet hierdoor niet aan de bepalingen van art.145 bis omdat de bestaande toestand na de werken niet meer als vergund te beschouwen is.
4. De woning, vóór al de voornoemde werken, is als verkrot te beschouwen (dit blijkt uit de historiek/stukken van eerdere aanvragen en uit het plaatsbezoek), de aanvraag is bijgevolg ook om deze reden strijdig met art.145bis.
5. Het ongunstig advies van de afdeling land, dat ook ondermeer wijst op verkrotting, wordt bijgetreden.
6. Het bezwaar dat werd ingediend bij de laatste bouwaanvraag en stelt dat de woning als verkrot te beschouwen is, wordt bijgetreden".

9. Op 6 april 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wielsbeke de gevraagde vergunning.

10. Op 3 mei 2007 tekent de raadsman van de verzoeker administratief beroep aan bij de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, waarbij in hoofdzaak wordt gewezen op het feit dat de weigering ten onrechte uitgaat van de veronderstellingen dat het gebouw verkrot is en dat er intensief aan het gebouw gewerkt zou zijn om het vaststellen van verkrotting te vermijden.

11. Op 25 oktober 2007 willigt de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen het beroep in en wordt de gevraagde vergunning verleend.

Dit besluit is als volgt gemotiveerd:

"a. Juridische grondslag en beoordeling

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een terrein in agrarisch gebied ten noordwesten van het centrum van Sint-Baafs-Vijve. Ten westen van het gebied bevindt zich een huizengroep gelegen in woongebied met landelijk karakter. Ten oosten van de bouwplaats bevindt zich industriegebied. Op de bouwplaats bevindt zich een langgeveltype, bestaande uit 1 bouwlaag en een zadeldak. Los van de woning bevindt zich een berging.

Het project voorziet in het verbouwen van de bestaande woning tot een volwaardige woongelegenheid. Hierbij wordt de alleenstaande berging omgevormd tot de inkomhal en met het hoofdgebouw verbonden. Op het gelijkvloers wordt naast een garage voor 2 auto's, eveneens een keuken,

eethoek, een berging, een zithoek, een slaapkamer met dressing en een badkamer voorzien. Op de verdieping worden 2 gastenkamers en een bureau ingericht.

In eerste aanleg was er onduidelijkheid wat betreft het opgegeven volume. Tijdens de hoorzitting verduidelijkte de architect de volumeberekening zodat besloten kan worden dat het volume van 983 m³ binnen de decretale normen ligt.

De aanvraag staat niet in functie tot een agrarische of para-agrarische activiteit maar staat in functie tot wonen. Bijgevolg is de aanvraag strijdig met de bestemming van het gewestplan. (agrarisch gebied) (Het) bestemmingsvoorschrift van het gewestplan vormt op zichzelf geen weigeringsgrond, voor zover voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 145bis DRO.

Meer bepaald moet het gebouw hoofdzakelijk vergund zijn, ook wat de functie betreft. (artikel 145bis §1, lid 3, b DRO). In dat opzicht heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tijdens een plaatsbezoek vastgesteld dat aan de woning vergunningsplichtige herstellingswerken werden uitgevoerd. Ter plaatse werd vastgesteld dat het terrein alle kenmerken vertoonde van een kleine werf. Zo bevonden er zich gestapelde bakstenen, enkele kubieke meter timmerhout, een bakwagen, een mortelkuip, ...waardoor de indruk wordt gewekt dat aan het gebouw intensief en langdurig is gewerkt. Ondermeer stelde men vast dat er vergunningsplichtige wijzigingen werden aangebracht aan de ramen en deuren, ook zou de bedaking (inclusief het gebinte) zijn vervangen. Verder zou de vrijstaande berging reeds zijn herbouwd. Door het opnieuw aanbrengen van kaleien aan de muren, rijst bovendien het vermoeden dat de muren werden hermetst. Uit dit alles heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geconcludeerd dat de werken niets meer zijn dan een grootschalige camouflageoperatie teneinde de vaststelling van de verkrotte toestand van de woning te bemoeilijken.

Een vergelijking tussen de foto's ingediend naar aanleiding van de vorige bouwaanvraag en de foto's in het huidig dossier leert dat op de foto's van de oorspronkelijke toestand niet kan worden vastgesteld dat de woning niet beantwoordde aan de elementaire eisen van stabiliteit.

In het dossier zijn er evenmin stukken die er op wijzen dat de verrichte werken verder gingen dan onderhoudswerken.

Een deurwaarder stelde vast dat er op een totaal van 76 kepers er 9 werden hersteld. De oude balken voor stabiliteit van het dak zijn nog aanwezig.

Dit werd ook bevestigd door de ingenieur. De stelling dat met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid nieuw metselwerk werd aangebracht werd formeel ontkend door de deurwaarder en de ingenieur. Enkel de muren zijn gekaleid. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het gebouw niet verkrot was bij de eerste vergunningsaanvraag en dat er enkel instandhoudings- en onderhoudswerken uitgevoerd werden die geen betrekking hebben op de stabiliteit van de woning.

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De plaats van de aanvraag zit geprangd tussen een landelijk woonlint en een bedrijvenzone (industriegebied). Gelet op het feit dat het een sober ontwerp betreft moet in alle redelijkheid besloten worden dat de

bijkomende impact op de omgeving in de gegeven omstandigheden verwaarloosbaar is.

c. Conclusie

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verbouwen van een zonevreemde woning; dat aan de hand van de vastgestelde feiten en gegevens men redelijkerwijs moet concluderen dat de verrichtte werken moeten beschouwd worden als onderhoudswerken zodat er van verkrotting geen sprake was en de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening, kan de vergunning verleend worden".

12. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tekent op 28 november 2007 tegen het voormelde besluit van de deputatie beroep aan bij de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening. Hij stelt onder meer dat "(d)e aanvraag (…) niet beantwoordt aan één van de fundamentele voorwaarden van artikel 145bis" en dat "(d)e woning (…) niet (voldoet) aan de elementaire eisen van stabiliteit om in aanmerking te komen voor toepassing van de uitzonderingsbepalingen voor bebouwing gelegen in de geëigende bestemmingszone".

13. Met een afzonderlijke zending van 28 november 2007 bezorgt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan de bevoegde administratie het administratief dossier. Met een op 28 november 2007 ter post aangetekende brief stuurt hij een afschrift van het beroepschrift aan de verzoeker en zijn raadsman.

14. Op 27 februari 2008 rappelleert de raadsman van de verzoeker de zaak aan de Vlaamse regering.

15. Op 7 maart 2008 wordt een hoorzitting gehouden. In de nota die de raadsman van de verzoeker op die zitting neerlegt, stelt hij onder meer dat "(h)et beroep nietig, niet toelaatbaar of minstens onontvankelijk" is omdat "geen hoger beroep werd aangetekend tegen het toekennen van de bouwvergunning aan mevrouw Vaernewijck Lutgarde" en dat het beroep nietig is "vermits in strijd met artikel 53 § 2 decreet ruimtelijke ordening de twee bijlagen vermeld in de kennisgeving van het beroep niet gevoegd waren bij het beroepsschrift". Tot slot stelt hij dat het beroep ongegrond is, waarbij ingegaan wordt op de interpretatie

van het begrip verkrotting, op de uitgevoerde werken en op het feit dat “het ruimtelijk weefsel geenszins in het gedrang komt”.

16. Bij besluit van 21 maart 2008 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening wordt het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewilligd en wordt het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen vernietigd.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Onderzoek van het derde middel

Standpunt van de partijen

17. In het derde middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 53, §2, 1° van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) doordat de bijlagen bij het beroepschrift van 28 november 2007 hem niet werden bezorgd, terwijl “die er integrerend deel van uitmaken”.

Hij stelt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar “bij het beroepsschrift dat hij overmaakte aan de Minister (minstens) twee bijlagen ter ondersteuning van zijn beroep (voegde), die voorheen niet gekend waren”, wat onder meer blijkt “bij lezing van het beroepsschrift waar onder punt 2 verwezen wordt naar een ‘bijlage 2’”. Door het feit dat “(d)eze bijlagen een integrerend deel uit(maken) van het beroepsschrift dat werd overgemaakt aan de Minister”, maar niet “via de kennisgeving van het beroep (…) terzelfdertijd aan verzoeker (werden) overgemaakt”, is “een substantiële pleegvorm (geschonden) die de nietigheid minstens de niet ontvankelijkheid meebrengt van het ingestelde beroep vermits verzoeker niet op hetzelfde moment over hetzelfde beroepsschrift beschikte waarover de Minister kon beschikken en er dus geen wapengelijkheid bestaat tussen partijen”.

Voorts betoogt de verzoeker dat in het bestreden besluit “ten onrechte (wordt) vermeld dat (…) (hij) persoonlijk het dossier op 29.01.2008 is komen inkijken en de mogelijkheid had om stukken te laten (k)opiëren”

aangezien enkel zijn raadsman het dossier heeft ingekeken. De mogelijkheid “om voorafgaand aan de hoorzitting en tijdens dit horen het dossier in te zien en er afschrift van te nemen (heeft volgens hem echter) niet voor gevolg dat (…) (hij) ten aanzien van de aanzegging van het beroep op gelijke voet werd gesteld met de Minister”.

Tot slot stelt hij dat zijn raadsman “met aangetekende zending van 18.12.2007 aan het agentschap RO Vlaanderen om toezending van de bijkomende stukken (heeft) gevraagd, maar nooit een antwoord (heeft) gekregen op dit schrijven”.

18. De verwerende partij repliceert in de memorie van antwoord dat onderaan het beroepschrift de “inventaris van de overgemaakte stukken staat weergegeven” en dat “(u)it de vermelding op de brief én uit deze inventaris blijkt (…) dat geen bijlagen bij het beroepschrift werden gevoegd ‘opgesteld ter ondersteuning van dit beroep en die er een integrerend deel van uitmaken’”.

Aangaande de verwijzing in het beroepschrift naar “bijlage 2” stelt zij dat dit “niet gelijk(staat) met het stuk 2, vermeld in de inventaris van de stukken die aan de Vlaamse Regering werden toegezonden” en er bovendien “in het beroepschrift nergens sprake (is) van een bijlage 1”.

Zij concludeert dat “(h)et resultaat van het plaatsbezoek (door het Agentschap RO Vlaanderen) en de foto’s (die) (…) zich (bevinden) in het administratief dossier” “duidelijk geen documenten (na de beslissing van de Deputatie) (betreffen) opgesteld ter ondersteuning van het beroepschrift van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar, maar het (…) een gedetailleerde verwijzing (bevat) naar het fotomateriaal van de door verzoekende partij reeds wederrechtelijke uitgevoerde werkzaamheden ter camouflering van de verkrotte toestand van de gebouwen”. Dit fotomateriaal betreft volgens haar “duidelijk geen nieuwe documenten” aangezien het “reeds eerder in het administratief dossier, zoals het bestond vóór het beroep van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar, vervat zat” waardoor de verzoeker “verkeerdelijk (verwijst) naar de bepaling van art. 53 § 2, 1° van het Coördinatiedecreet”.

19. In de memorie van wederantwoord dupliceert de verzoeker dat uit het beroepschrift duidelijk blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar twee bijlagen heeft toegevoegd en “dat beide bijlagen ‘nieuw zijn’” aangezien uit het beroepschrift blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar “deze ‘bijlagen’ duidelijk aanwendt ‘ter ondersteuning’ van haar beroepschrift en dat deze er een integrerend deel van uitmaken”.

Hij stelt voorts dat “(h)oewel in het beroepsschrift niet letterlijk vermeld staat wat de eerste bijlage is, (…) toch uit de volgorde van opbouw en lezing van het beroepsschrift (blijkt) wat de eerste bijlage is”. Volgens hem is die bijlage “de ‘nieuwe informatie’ waarvan de (s)tedenbouwkundige (a)mbtenaar in haar beroepsschrift erkent dat zij deze ‘recent’ bekomen had” en dat “verder in het beroepsschrift (…) nadrukkelijk melding (wordt) gemaakt van de ‘toevoeging’ van een ‘bijlage 2’”.

Tot slot stelt de verzoeker dat “nergens (is) bewezen dat de foto (bijlage 2) waarnaar nu verwezen wordt betrekking zou hebben van voor de datum van uitspraak en voor het beroepsschrift en/of dat dit de foto’s zouden zijn die reeds in 2007 zouden genomen zijn”. Bovendien blijkt volgens hem “dat deze foto niet eerder in het dossier aanwezig was, want de Stedenbouwkundige Ambtenaar vermeldt in haar beroepsschrift letterlijk het woord ‘toevoegen’ van deze bijlage”.

20. In de laatste memorie stelt de verwerende partij nog dat “uit het verslag van de hoorzitting van 7 mei 2008 overduidelijk (blijkt) dat verzoekende partij kennis had van dit stuk op het ogenblik van de behandeling van de zaak”, meer bepaald wordt “in de uiteenzetting van de particulier (verzoekende partij) (…) verwezen naar ‘formulier 1998- →toestand woning’”, waardoor “de belangen van verzoekende partij geenszins geschaad (werden) en (…) het normdoel (werd) bereikt”. Tot slot stelt zij dat “(v)an de aanvrager (…) toch zelf enig initiatief (mag) verwacht worden om aan een eventuele onduidelijkheid te verhelpen”.

Beoordeling

21. Het toentertijd geldende artikel 53, §2 van het gecoördineerde decreet luidde als volgt :

> "Het college van burgemeester en schepenen alsook de gemachtigde ambtenaar kunnen bij de Vlaamse regering in beroep komen binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van de bestendige deputatie tot verlening van een vergunning. Dit beroep, evenals de termijn voor instelling van het beroep, schorst de vergunning. Het wordt tezelfder tijd ter kennis van de aanvrager en van de Vlaamse regering gebracht. Komt de gemachtigde ambtenaar in beroep, dan geeft deze daarvan bovendien kennis aan het college.
>
> De kennisgeving aan de aanvrager bevat minstens :
>
> 1° op straffe van nietigheid een afschrift van het beroepschrift, waaruit blijkt op welke datum het beroep werd ingesteld en welke de redenen zijn waarop het beroep is gegrond, met eventuele bijlagen, opgesteld ter ondersteuning van dit beroep en die er een integrerend deel van uitmaken;
>
> 2° een inventaris van de overige stukken die aan de Vlaamse regering en niet aan de aanvrager worden toegezonden;
>
> 3° welke instantie het beroep bij de Vlaamse regering voorbereidend onderzoekt, dat hij op het adres van deze instantie kan vragen om gehoord te worden bij de Vlaamse regering of haar gemachtigde, om het dossier in te kijken en om er afschriften uit te bekomen. Indien de aanvrager, de Vlaamse regering of de instantie die het beroep bij de Vlaamse regering voorbereidend onderzoekt, vaststelt dat aan de verplichting van het eerste lid, 2° en 3°, niet is voldaan, kan hieraan alsnog worden verholpen.
>
> (…)
>
> De aanvrager of zijn raadsman, alsook het college of zijn gemachtigde worden op hun verzoek door de Vlaamse regering of diens gemachtigde gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.
>
> Van de beslissing van de Vlaamse regering wordt aan de partijen kennis gegeven binnen zestig dagen na afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat. Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd. Bij gebreke kan de aanvrager de zaak bij aangetekende brief aan de Vlaamse regering rappeleren".

Volgens de voormelde bepaling moeten dus enkel eventuele bijlagen, die bij het beroepschrift voor de hogere overheid zijn gevoegd, ook aan de aanvrager worden bezorgd.

22. In het beroepschrift van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat als bijlage ervan het "beroepschrift + inventaris" worden aangemerkt en wordt onder meer het volgende gesteld:

“De aanvraag beantwoordt niet aan één van de fundamentele voorwaarden van artikel 145bis. De woning voldoet niet aan de elementaire eisen van stabiliteit om in aanmerking te komen voor toepassing van de uitzonderingsbepalingen voor bebouwing gelegen in de geëigende bestemmingszone.

Het beroep van de aanvrager bij de deputatie stoelt op 2 premissen; de bebouwing is nooit verkrot geweest en er is nooit metselwerk verricht noch werken met betrekking tot de stabiliteit.

1. Voor wat de verkrotting betreft werd recent door onze diensten bijkomende en nieuwe informatie bekomen.

Uit stukken die werden bekomen bij het agentschap wonen, blijkt nu dat de bebouwing leegstaat van in januari 1983. In het bezwaar bij het openbaar onderzoek werd gesteld dat de ramen in 1983 werden stukgegooid. Navraag leert dat de schuldige kwajongens de schade vergoedden, maar dat de ramen nooit werden hersteld.

Stukken van 29/01/98 van de afdeling wonen kwalificeren de woning als leegstaand en onbewoonbaar, staat van de dakbedekking 3e graad van verwaarlozing, goten afwezig, afvoerbuizen afwezig, zelfdragende pijpsystemen: gevaarlijk overhellend/onstabiel.

Bij gevelelementen staat aangegeven: schimmel of insectenaantasting (hout), beschadiging, loskomende stukken steen, structurele breuken, barsten/verzakkingen.

Bij buitenschrijnwerk staat: rot, corrosie derde graad en glasbreuk aangegeven, wat het bezwaar bevestigt voor wat de glasbreuk betreft.

Inmiddels staat de woning ongeveer 25 jaar leeg met gebroken ramen. We zijn intussen ook nog bijna 10 jaar verder sinds het hierboven aangehaalde verslag van de afdeling wonen. De foto’s van de vorige aanvraag van januari 2006 tonen ook nog een gat in het dak van het hoofdvolume van een geschatte 2m op 1.50m.

Gelet dat de weerselementen langdurig vrij spel kregen door de diverse openingen in het gebouw en gelet op ons klimaat, is de staat van het gebouw gedurende al die jaren nog verregaand verslechterd.

De aanvrager stelt in zijn beroepsschrift dat het gebouw nooit op de lijst van leegstand en verkrotting heeft gestaan. Dit is echter wel (de)gelijk het geval zoals hierboven al werd aangegeven. De stukken van de afdeling wonen werden in bijlage bij het dossier gevoegd.

Het betreft een verkrotte woning, wat na hetgeen beschreven staat en 10 jaar na het rapport van wonen, dat reeds op structurele breuken, barsten/verzakkingen en het vrij spel dat jarenlang aan de elementen werd gegeven door de diverse dak - en gevelopeningen, alleen maar de logische conclusie is.

2. Voor wat de tweede premisse betreft, dient opgemerkt te worden dat ook hier niet mee akkoord gegaan kan worden.

Zo ontkent de raadsheer van de aanvrager ten stelligste dat aan de woning metselwerk zou verricht zijn.

Toch kunnen wij als bijlage 2, een foto van een kopgevel aan het dossier toevoegen waar een nieuwe dragende balk in een kopgevel werd ingemetseld en waarna vervolgens de gevel gekaleid werd. Ook is opnieuw te wijzen op het deels heropgericht bijgebouw. (vergelijk foto 3 en 3b) van de bijlagen. Het heropbouwen van een bijgebouw dat op het moment van de

aanvraag niet meer bestond valt buiten de mogelijkheden van art145bis en dus buiten het wettelijk kader.

De raadsheer van de aanvrager beweert dat er enkel werken werden uitgevoerd die geen betrekking hebben op de stabiliteit van de woning. Nochtans werden de dragende structuren van het dak deels vervangen. Foto 4 alleen al toont een tiental nieuwe dragende balken

Het zijn net de vernieuwde dragende structuren (foto 4 en foto 2) die voor het deel van de bebouwing op foto 4 de muren recht houden.

De uitgevoerde werken hebben zeker wel betrekking tot de stabiliteit".

In de inventaris worden de volgende stukken vermeld:

"1. beslissing van de Bestendige Deputatie dd ontvangen op 30/10/2007.
2. weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen + advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar dd. 30/03/07
3. aanvraagdossier
4. betreffende fragmenten van het kadasterplan; het gewestplan en het orthofotoplan".

Met een afzonderlijke zending van 28 november 2007 heeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar "dit dossier, alsmede de stukken die in de inventaris werden aangegeven" per estafette aan de bevoegde administratie overgemaakt.

23. De raadsman van de verzoeker heeft in een nota, neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting op 7 maart 2008 in het kader van de behandeling van het administratief beroep, in dit verband gesteld dat de bijlagen bij het beroepschrift hem niet genotificeerd zijn.

In het bestreden besluit wordt hieromtrent het volgende gesteld:

"dat door de advocaat verder wordt verwezen naar het feit dat in de kennisgeving van het beroepsschrift van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt melding gemaakt van 2 bijlagen; dat belanghebbenden deze stukken niet zouden hebben ontvangen; dat in het decreet ruimtelijke ordening in artikel 53 onder meer het volgende wordt gesteld:

(…)

Overwegende dat op 29 januari 2008 de advocaat samen met de heer Deschrijvere het dossier zijn komen inkijken; dat betrokkenen in de mogelijkheid waren om stukken te laten (k)opiëren en aan hun eigen dossier toe te voegen; dat bijgevolg wordt voldaan aan paragraaf 2, punt 3 van het hoger geciteerde artikel 53; dat het beroep dienvolgens ontvankelijk is".

Artikel 53, § 2, tweede lid, 1° en 2° van het gecoördineerde decreet maakt een duidelijk onderscheid tussen enerzijds, “bijlagen, opgesteld ter ondersteuning van dit beroep en die er een integrerend deel van uitmaken” en die op straffe van nietigheid samen met het beroepschrift aan de aanvrager ter kennis dienen te worden gebracht, en anderzijds “de overige stukken die aan de Vlaamse regering en niet aan de aanvrager worden toegezonden”, en waarvan enkel een inventaris aan de aanvrager ter kennis dient te worden gebracht. In het eerste geval dient de aanvrager op straffe van nietigheid volledig te zijn ingelicht op het ogenblik van de aanzegging van het beroep, terwijl indien in de loop van de administratieve procedure wordt vastgesteld dat aan de verplichting van het 2° niet is voldaan, hieraan alsnog kan worden verholpen.

Onder “bijlagen, opgesteld ter ondersteuning van dit beroep en die er integrerend deel van uitmaken” dienen stukken te worden begrepen die voor het eerst in deze fase van het beroep op een determinerende wijze in de beoordeling worden betrokken, en die, bijgevolg, voor het eerst op het niveau van het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar doorslaggevend zijn geweest. De “overige stukken” betreffen alle stukken die reeds in de loop van de voorafgaande procedure mee in de beoordeling zijn betrokken.

24. Uit de motivering van het beroepschrift blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beroep heeft ingesteld om reden dat de bebouwing verkrot was, in welk verband verwezen wordt naar stukken van de afdeling Wonen die “in bijlage bij het dossier gevoegd” zijn, en om reden dat werken zijn uitgevoerd met betrekking tot de stabiliteit, in welk verband verwezen wordt naar een bijlage 2, meer bepaald “een foto van een kopgevel” die aan het dossier toegevoegd is.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, is er in het beroepschrift wel degelijk sprake van een eerste bijlage aangezien onder punt 1 duidelijk vermeld wordt dat er stukken van de afdeling Wonen in bijlage bij het dossier worden gevoegd. In dat opzicht is de vermelding van “bijlage 2” onder punt 2 een logisch vervolg van de opgebouwde redenering. Bovendien stelt de verwerende partij terecht vast dat de in het beroepschrift vermelde “bijlage 2” niet overeenstemt met het stuk vermeld onder punt 2 van de inventaris, wat er

andermaal op wijst dat naast de inventaris nog een “dossier” werd overgemaakt aan de bevoegde minister met bijkomende stukken. Dit blijkt ook uit de nota, verzonden aan de bevoegde administratie, waarin gesteld wordt dat “als bijlage dit dossier, alsmede de stukken die in de inventaris werden aangegeven” werden verzonden.

25. Aangaande de foto’s, waarnaar wordt verwezen als zijnde de bijlage 2, dient te worden vastgesteld dat reeds in het advies door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor het college van burgemeester en schepenen is verwezen naar het plaatsbezoek op 8 maart 2007 en naar de “nieuwe ingemetste balk in de kopgevel”. Ook in de beroepsprocedure bij de deputatie werd reeds gesteund op de foto’s van de bouwinspectie, zoals blijkt uit de toegevoegde nota van de dienst Vergunningen. Zodoende gaat het hier niet om “bijlagen, opgesteld ter ondersteuning van dit beroep en die er een integrerend deel van uitmaken” aangezien deze stukken niet pas in deze fase van het beroep op determinerende wijze bij de beoordeling betrokken worden, en dus niet pas op het niveau van het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar doorslaggevend geweest zijn.

26. Aangaande de stukken van de afdeling Wonen, beroept de gemachtigde ambtenaar zich in zijn beroepschrift eerst op stukken waaruit blijkt dat “de bebouwing leegstaat van in januari 1983”, en die verband houden met heffingen ter bestrijding van de leegstand en verkrotting. Op zich is dit argument geenszins een dragend motief van het beroep, en alleszins betreft het in die mate een overtollig motief, gelet op hetgeen hierna volgt.

Wel op zichzelf dragend is het volgende aangevoerde beroepsargument :

> “Stukken van 29/01/98 van de afdeling wonen kwalificeren de woning als leegstaand en onbewoonbaar, staat van de dakbedekking 3e graad van verwaarlozing, goten afwezig, afvoerbuizen afwezig, zelfdragende pijpsystemen: gevaarlijk overhellend/onstabiel.
>
> Bij gevelelementen staat aangegeven: schimmel of insectenaantasting (hout), beschadiging, loskomende stukken steen, structurele breuken, barsten/verzakkingen.

Bij buitenschrijnwerk staat: rot, corrosie derde graad en glasbreuk aangegeven, wat het bezwaar bevestigt voor wat de glasbreuk betreft".

Het desbetreffende stuk is een nota van de afdeling Wonen, dd. 29 januari 1998, en bevat niet meer dan het aankruisen van een aantal rubrieken op een aanstipformulier. In het beroepschrift vertaalt de gemachtigde ambtenaar deze aankruisingen in volzinnen. Aldus is de volledige inhoud van het desbetreffende stuk overgenomen in het beroepschrift, en is die inhoud zelfs veel duidelijker verwoord.

Derhalve is dat stuk volledig geïntegreerd in het beroepschrift zelf en zijn de argumenten ter ondersteuning van de desbetreffende redenen van het beroep in plaats van in een bijlage volledig in het beroepschrift zelf opgenomen.

Het stond de verzoeker vrij, indien hij de inhoud van het beroepschrift op dat punt wou toetsen aan het desbetreffende stuk zelf, gebruik te maken van het inzagerecht dat hem was geboden.

Aan het in artikel 53, § 2, tweede lid, 1°, vereiste is voldaan.

Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent de debatten.

2. Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het aanvullend onderzoek.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeven februari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Astrid Truyens,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Astrid Truyens	**Roger Stevens**