

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0204 van 14 december 2011
in de zaak 2010/0689/A/4/0636

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CLAES
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 10 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal van 25 maart 2010, ingewilligd.

De deputatie heeft aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning tot regularisatie van een zonevreemde woning verleend.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 12 oktober 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 november 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 2 februari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“regularisatie van een boerderij”*.

De aanvraag betreft de regularisatie van een zonevreemde woning. Volgens de beschrijvende nota betreft het de regularisatie van een verbouwing binnen het volume van een zonevreemde woning.

De aanvraag kent een historiek.

Op 8 april 1997 werd een proces verbaal opgesteld voor het herbouwen van een zonevreemde woning. Uit het proces verbaal blijkt dat er binnen de oude buitenmuren een volledig nieuwe woning werd opgericht die na de afbraak van de oude muren zichtbaar is geworden.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, gelegen in agrarisch gebied, op de grens met een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 februari 2009 tot en met 11 maart 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 9 februari 2009 een gunstig advies uit, voor zover strikt voldaan wordt aan de vigerende regelgeving betreffende zonevreemde woningen.

Op 12 november 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal het volgende standpunt in:

“ ...

De zonevreemde woning is hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

...

Er betreft hier een herbouw van de zonevreemde woning op dezelfde plaats.

...

Het aangevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en of het architecturale karakter van de herbouwde constructie blijft behouden en er is voldaan aan alle voorwaarden.

...

Concluderend kunnen we stellen dat voldaan is aan al de voorwaarden en dat een regularisatievergunning verleend kan worden waarbij een einde wordt gesteld aan de onwettige toestand.

BESCHIKKENDE GEDEELTE

Het openbaar wordt gesloten en gunstig advies wordt verleend voor de regularisatie.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 13 januari 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, meer bepaald omdat de aanvraag de regularisatie van een particuliere woning betreft.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft de regularisatie van een zonevreemde woning. Volgens de beschrijvende nota betreft het een regularisatie van een verbouwing binnen het volume van een zonevreemde woning. In 1997 werd door de politie van Laakdal een proces verbaal opgesteld voor het herbouwen van een zonevreemde woning. Uit het proces verbaal blijkt dat er een volledig nieuwe woning werd opgetrokken binnen de oude buitenmuren van de woning. Op 27/02/1997 was de nieuwe woning vrijwel volledig voltooid, enkel de oude voorgevel stond nog recht. Uit de verklaring van de huidige aanvrager in het PV van 1997 blijkt dat aanvang werd genomen met instandhoudingswerken, maar omdat de stabiliteit in het gedrang kwam ook de steunmuren dienden vernieuwd te worden. De aanvrager stelde in 1997 dat deze muren ‘gans verkrot waren en omvielen’.

De aanvraag is gelegen in een agrarisch gebied, op de grens met een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In de directe omgeving komen nog particuliere woningen voor. De oorspronkelijk woning werd opgericht vóór de invoering van de stedenbouwkundige vergunningsplicht.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag betreft de verbouwing van een zonevreemde woning. Uit het preadvies van de gemeente en uit het proces verbaal uit 1997 blijkt dat de aanvraag de herbouw van een bestaan de zonevreemde woning betreft.

...

Principieel kan een bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte , niet verkrotte woning conform de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening herbouwd worden onder bepaalde voorwaarden.

*Belangrijke voorwaarde voor mogelijke toepassing van de artikels in verband met de basisrechten voor zonevreemde constructies worden vermeld in artikel 4.4.10 VCRO: het dient te gaan over hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Het voldoen aan deze voorwaarden, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden. **Huidige aanvraag betreft de eerste vergunningsaanvraag.***

Hoofdzakelijk vergund wordt in de VCRO gedefinieerd als een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.

Op het moment van de eerste vergunningsaanvraag, huidige aanvraag dus kan niet gesteld worden dat het gaat over een hoofdzakelijk vergund gebouw, aangezien het een volledig nieuwe woning betreft. Van de oorspronkelijke vergund geachte woning blijft niets over.

De aanvraag voldoet daarom niet aan de decretaal gestelde uitzonderingsbepalingen.

Algemene conclusie

De aanvraag voldoet niet aan de planologische bestemming en aan decretaal gestelde uitzonderingsbepalingen in verband met zonevreemde constructies. De aanvraag is daarom niet in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laakdal weigert op 25 maart 2010 de stedenbouwkundige vergunning op grond van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent ■■■■■ op 21 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 10 juni 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, waarbij hij overweegt:

“ ...

8. LEGALITEIT

niet OK

Overeenstemming:

| | |
|---------------|------|
| Gewestplan | niet |
| Vlaamse codex | niet |

Toelichting:

- *Enkel niet verkrotte en vergund geachte woningen kunnen in aanmerking komen voor de basisrechten voor zonevreemde constructies.*
- *De oorspronkelijke woning werd afgebroken en een nieuwe woning werd opgericht. Er is derhalve geen sprake van een vergunde toestand.*
- *Er kan bovendien niet langer geoordeeld of het gebouw voldoet aan de voorwaarden als er geen zicht meer is op de oorspronkelijke situatie.*
- *Het standpunt van de GSA wordt bijgetreden.*

9. GOEDE RO

niet OK

De goede ruimtelijke ordening wordt in het gedrang gebracht daar de aanvraag niet voldoet aan de artikelen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende zonevreemde constructies.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Ontvankelijkheid: | <i>wel</i> |
| Beroep: | <i>niet inwilligen</i> |
| Vergunning: | <i>weigeren</i> |
| ... | |

Na de partijen te hebben gehoord op 8 juni 2010, beslist de verwerende partij op 10 juni 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt:

“ ...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag

De aanvraag betreft de regularisatie van een zonevreemde woning gelegen in agrarisch gebied en op de grens met landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Historiek

In 1997 werd door de politie van Laakdal PV opgesteld voor het herbouwen van een zonevreemde woning. Uit het PV blijkt dat een volledig nieuwe woning werd opgericht.

22 augustus 2008: overleg met R-O Vlaanderen en gemeente Laakdal. Er werd toen vanuit gegaan dat het om een verbouwing ging en geen herbouw. Het PV werd toen niet aangehaald. Er werd toen gesteld dat een verbouwing vergunbaar is indien het gebouw hoofdzakelijk vergund geacht is.

...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening :

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan omwille van volgende redenen: het gaat om een woonfunctie in agrarisch gebied.

Het betreft een vrijstaande woning die in 1997 herbouwd werd zonder vergunning. Hiervan werd toen PV opgemaakt. Heden wordt de regularisatie aangevraagd van deze herbouwde onvergunde woning.

Volgens artikel 4.4.10 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening komen enkel hoofdzakelijk vergund geachte constructies in aanmerking voor de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Het betreft hier een herbouw van de woning op dezelfde plaats. Het aantal woongelegenheden neemt niet toe, het volume is kleiner dan 1000 m³ en de woning is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het architecturaal karakter van het aangevraagde past zich in de omgeving. De deputatie is van oordeel dat de te regulariseren woning in overeenstemming is met de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening kan de aanvraag voor vergunning in aanmerking komen.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming maar wel met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend op 9 juli 2010. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 10 augustus 2010, is tijdig.

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

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

In het enige middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.4.10 VCRO, artikel 4.4.11 VCRO, artikel 4.4.13 VCRO, artikel 4.2.24 VCRO, artikel 4.1.1 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juni 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat de bestreden beslissing zonder enige redengeving tot het besluit komt dat de aanvraag in overeenstemming is met de decretale en reglementaire bepalingen en de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan worden aanvaard, Terwijl overeenkomstig art. 4.3.1. §1. VCRO een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening

...

Doordat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de correcte tekst van de afwijkings- en uitzonderingsbepalingen voorzien in de VCRO onder art. 4.4.10, 4.4.11 en 4.4.13 VCRO enerzijds en art. 4.2.24 §1 en art. 4.1.1.6° anderzijds, Terwijl deze reglementering overduidelijk is, dient nageleefd te worden en geen andere interpretatie of toepassing mogelijk maakt;

Doordat de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Terwijl hier in casu géén sprake van is waardoor tegelijkertijd het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden worden;

...

De aanvraag betreft de verbouwing van een zonevrije woning. Uit het preadvies van de gemeente en uit het proces verbaal uit 1997 blijkt dat de aanvraag de herbouw van een bestaande zonevrije woning betreft.

...

Principieel kan een bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte, niet verkrotte woning conform de basisrechten voor zonevrije constructies zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening herbouwd worden onder bepaalde voorwaarden; Belangrijke voorwaarde voor mogelijke toepassing van de artikelen in verband met de basisrechten voor zonevrije constructies worden vermeld in artikel 4.4.10 VCRO:

...

Het dient dus te gaan over hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies; Het voldoen aan deze voorwaarden, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden; Huidige aanvraag betreft de eerste vergunningsaanvraag;

Hoofdzakelijk vergund wordt in de VCRO gedefinieerd als een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft:

...

Op het moment van de eerste vergunningsaanvraag, huidige aanvraag dus, kan niet gesteld worden dat het gaat over een hoofdzakelijk vergund gebouw, aangezien het een volledig nieuwe woning betreft; Van de oorspronkelijke vergund geachte woning blijft niets over;

De aanvraag voldoet daarom niet aan de decretaal gestelde uitzonderingsbepalingen; De aanvraag voldoet niet aan de planologische bestemming en aan de decretaal gestelde uitzonderingsbepalingen in verband met zonevreemde constructies; De aanvraag is daarom niet in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening; Het betreft een volledig herbouwde woning en kan daarom niet aanzien worden als een hoofdzakelijk vergund gebouw; Hierdoor kan geen gebruik gemaakt worden van de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; De aanvraag is daarom niet in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening;

...

De bestreden beslissing motiveert de goede ruimtelijke ordening onafdoende en in se eigenlijk gewoon niet, daar waar nochtans overeenkomstig art. 4.3.1. §1. VCRO een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en ingevolge art. 4.3.1. § 2 VCRO de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden met inachtneming van volgende beginselen:

...

Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening niet heeft onderzocht aan de hand van de criteria van artikel 4.3.1. VCRO meer nog geen enkele concrete en pertinente beoordeling welkdanige dan ook bevat;

Het is duidelijk dat een stijlformule in geen geval een concrete ruimtelijke beoordeling in de zin van artikel 4.3.1. VCRO inhoudt; De Deputatie heeft namelijk geen enkel concrete afweging gemaakt over de verenigbaarheid van de aanvraag met goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving; Uit de in de bestreden beslissing aangehaalde gegevens en uit de voornoemde "beoordeling" kan geenszins worden besloten waarom de vergunning naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

De in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering houdt in dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

...

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets wezenlijk toe aan haar uiteenzetting van het inleidende verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de aanvraag de regularisatie betreft van een herbouwde zonevreemde woning.

De verzoekende partij stelt in een onderdeel van het middel in wezen dat de zonevreemde woning, die het voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag, niet kan beschouwd worden als een hoofdzakelijk vergund gebouw op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, aangezien er op dat ogenblik niets meer overbleef van de oorspronkelijke woning. Volgens de verzoekende partij wordt in de bestreden beslissing op foutieve wijze vastgesteld dat de te regulariseren woning in overeenstemming is met de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Art. 4.4.10. VCRO luidt als volgt:

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

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

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

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.”

Art. 4.4.13. VCRO luidt als volgt:

“§1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

§2. Voor de toepassing van §1, eerste lid, is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.”

Art. 4.4.11. VCRO luidt als volgt:

“Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft. “

Uit deze bepalingen volgt dat een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats kan herbouwd worden, indien de woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot is op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag, waarbij het volume niet meer dan 1000 m³ mag bedragen en voor zover het architecturaal karakter van de herbouwde constructie behouden blijft en het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot de conclusie dat het aangevraagde in overeenstemming is met de basisrechten voor zonevreemde constructies omdat het aantal woongelegenheden niet toeneemt, het volume kleiner is dan 1000 m³, de woning niet is gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied en het architecturale karakter van de woning past in de omgeving.

Noch uit de bestreden beslissing, noch uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verwerende partij is nagegaan of voldaan is aan de voorwaarde van artikel 4.4.10, § 1 VCRO, met name of de vergunningsaanvraag betrekking heeft op een constructie, die op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag kan beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

In het bestreden besluit wordt derhalve niet op goede gronden geoordeeld dat voldaan is aan de basisrechten voor zonevreemde constructies.

Het middel is de gegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 juni 2010, waarbij aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een zonevreemde woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van [REDACTED] en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9 §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 december 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ