

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0042 van 14 januari 2014  
in de zaak 1011/0219/A/8/0188

*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  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 november 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 9 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer ■■■■■, hierna de aanvrager genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo van 31 mei 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft 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 13 november 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 december 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Diana ISLAMAJ 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.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. FEITEN**

Op 10 februari 2010 dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de verbouwing van een eengezinswoning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in natuurgebied.

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

Deze zaak heeft een voorgeschiedenis.

Op 14 december 2000 werd een proces-verbaal opgemaakt voor het gedeeltelijk slopen van een achterbouw en het verbouwen en aanbouwen aan de hoeve zonder vergunning.

Op 25 oktober 2004 werd een stedenbouwkundige aanvraag tot regularisatie van de verbouwing van de eengezinswoning geweigerd door het college van burgemeester en schepenen. Het administratief beroep tegen deze weigeringsbeslissing werd op 10 november 2005 door de verwerende partij afgewezen.

Op 16 april 2007 werd een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag tot regularisatie voor de verbouwing van de eengezinswoning opnieuw geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo. Het administratief beroep werd op 6 december 2007 ingewilligd door de verwerende partij, die een stedenbouwkundige vergunning verleende. Na beroep van de verzoekende partij bij de minister werd de vergunningsbeslissing van de verwerende partij vernietigd op 23 juli 2008.

Huidige aanvraag tot regularisatie is identiek aan de vorige ingediende aanvragen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 februari 2010 tot en met 29 maart 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Westerlo verleent op 26 april 2010 het volgende gunstig advies:

“ ...

*De voorliggende aanvraag voorziet in het regulariseren van de verbouwing van een bestaande zonevreemde eengezinswoning. De aanvraag is identiek aan de twee vorige aanvragen.*

*-De verbouwing van de zonevreemde woning betreft volgende wijziging aan het hoofdvolume: achter de garagepoort wordt een nieuwe binnenmuur geplaatst zodat de garage kan omgevormd worden tot badkamer met daarachter een kleine uitbreiding van de keuken door deze binnenmuur in de richting van de voorgevel te verplaatsen. Naast de keuken wordt er een deur voorzien naar de wasplaats-berging, die gevormd wordt door het plaatsen van binnenmuren in de bestaande stal. Vanuit de wasplaats-berging wordt een deur voorzien naar de bestaande stal. De deur in de rechterzijgevel van deze stal wordt dicht gemetst. De inkom, zithoek en eethoek blijven ongewijzigd behouden. Op de verdieping worden de twee slaapkamers links behouden en worden twee extra slaapkamers en een toilet voorzien en verder blijft de zolderruimte behouden. In het bijvolume is de veranda ondergebracht. In de veranda wordt een nieuwe glaspartij voorzien in de achtergevel, die ingevolge de sloping van de achterbouw de nieuwe buitengevel wordt. De bestaande achterbouw werd gesloopt en deels heropgebouwd. Dit deel wordt aangepast aan het ontwerp op de plannen en in die zin teruggebracht tot het oorspronkelijk volume. In dit deel worden vier stallen voorzien met een gang. De gevels worden uitgevoerd in rode gevelsteen en het dak wordt bekleed met rode dakpannen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in lichtbeige pvc en de hanggoten en regenwaterafvoeren in zink. Stedenbouwkundig kan gesteld worden dat de aanvraag het verbouwen betreft van een gebouw indien 60% van de bestaande buitenmuren behouden blijft. De voorliggende aanvraag voldoet aan deze richtlijn en wordt dan ook beschouwd als een verbouwing, ook al is er een gedeeltelijke herbouw van de achterbouw voorzien.*

*(...)*

*De voorliggende aanvraag omvat het regulariseren van het verbouwen van een zonevreemde woning, waarbij de bebouwde oppervlakte verkleind wordt met ca. 23 m<sup>2</sup>. De fundering van de stallen achteraan wordt voorzien op volle grond zodat er voldaan wordt aan de voorwaarde om geen bijkomende ondergrondse ruimte te voorzien.*

...”

De verzoekende partij brengt op 20 mei 2010 een ongunstig advies uit. Dit advies luidt samengevat als volgt:

“ ...

*Ongunstig. De aanvraag voldoet niet aan de afwijkingsbepalingen die de Vlaamse Codex voorziet voor werken aan zonevreemde woningen in natuurgebied volgens het gewestplan. Hier zijn namelijk enkel verbouwingswerken binnen het bestaande volume mogelijk. De aanvraag betreft een volume dat ooit is afgebroken. De herbouw van een afgebroken volume is niet mogelijk volgens de bepalingen van de Codex.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 31 mei 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager gelet op het ongunstig advies van de verzoekende partij.

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 7 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn niet gedateerd verslag om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in natuurgebied.*

*(...)*

*De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een zonevreemde woning. De aanvraag dient bijgevolg getoetst te worden aan afdeling 2 'Basisrechten voor zonevreemde constructies' van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*In artikel 4.4.10.§1 wordt bepaald dat deze afdeling van toepassing is op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.*

*-Op basis van het PV d.d. 27 december 2000 blijkt dat de wederrechtelijk gesloopte en herbouwde achterbouw niet voldeed aan de elementaire vereisten inzake stabiliteit: “Ongeveer rond half juli 1999 zijn wij met ons gezin in het gebouw gaan wonen. De achterbouw was in zeer slechte staat. Ook de achtermuur van de woning was door de druk van het dak naar buiten gaan over hellen.”*

*Het ministerieel besluit houdende de inwilliging van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 23 juli 2008 meldt dat het hoofdvolume dateert van 1957 maar dat er geen duidelijkheid is over de vergunningstoestand van de uitbreiding van dit hoofdvolume met een achterbouw. Er zijn geen bewijzen dat deze uitbreiding uitgevoerd is voor de inwerkingtreding van de wet op de stedenbouw van 1962. Volgens voormeld besluit kan er dus niet zomaar vanuit gegaan worden dat deze uitbreiding als vergund beschouwd kan worden.*

*Huidige aanvraag verschilt niet van de aanvraag uit 2007. De plannen zijn exact dezelfde. De aanvrager brengt geen documenten bij die aantonen dat de achterbouw werd uitgebreid voor 1962.*

*Er is bijgevolg geen reden om aan te nemen dat de achterbouw als hoofdzakelijk vergund beschouwd kan worden.*

*Bovendien werd de achterbouw in het verleden gesloopt en volledig herbouwd zonder vergunning. Hierdoor kan ze niet meer als vergund beschouwd worden.*

*-Beroeper meldt dat de woning en de achterbouw als één geheel beschouwd dienen te worden. De achterbouw maakt immers onlosmakelijk deel uit van de hoeve en vormt en ruimtelijk één geheel mee. Het gaat niet om een aparte losse constructie.*

*Het VCRO bepaalt in artikel 4.1.1.7° dat onder hoofdzakelijk vergund wordt verstaan de stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij geldt dat ten minste 90% van het brutovolume van de constructie, gemeten met inbegrip van de buitenmuren en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysische 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.*

*Zoals reeds hierboven aangehaald, kan het hoofdgebouw als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden. Dit heeft als gevolg dat de aanvraag verder in aanmerking om getoetst te worden aan de regelgeving inzake zonevreemde woningen.*

*Verder bepaalt artikel 4.4.13, 4.4.14 en 4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat het herbouwen en uitbreiden van zonevreemde woningen niet mogelijk is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.*

*Natuurgebieden behoren conform artikel 1.1.2.10° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke*

Ordering tot de ruimtelijk kwetsbaren gebieden. In casu kan de woning dus niet herbouwd en/of uitgebreid worden.

Conform artikel 4.4.12 VCRO geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften in alle bestemmingsgebieden op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het **verbouwen** van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Onder verbouwen wordt volgens artikel 4.1.1.12° VCRO volgende verstaan: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren ten minste zestig procent behouden worden.

Zoals reeds hierboven aangehaald, oordeelde de minister dat de achterbouw niet als vergund geacht beschouwd kan worden.

In casu kunnen enkel verbouwingswerken aan het hoofdgebouw toegelaten worden, uitbreidingen en het herbouwen zijn niet mogelijk.

(...)

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming noch met de decretale en reglementaire bepalingen.***

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

...”

Na de hoorzitting van 8 september 2010 beslist de verwerende partij op 9 september 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Tijdens de hoorzitting heeft mandataris van betrokkene echter een luchtfoto voorgelegd, daterend van 1961, waarop de achterbouw zichtbaar is. Bijgevolg dateert deze wel van voor de inwerkingtreding van de wet van 1962 op de stedenbouw en dient deze als vergund geacht te worden beschouwd.*

Conform artikel 4.4.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, geldt, dat de vigerende bestemmingsvoorschriften in alle bestemmingsgebieden op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Onder verbouwen wordt volgens artikel 4.1.1.12° Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening het volgende verstaan: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande volume van een constructie waarvan de buitenmuren ten minste zestig procent behouden worden.

*Zowel het hoofdgebouw als de achterbouw kunnen als vergund geacht worden beschouwd. Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot één en bij de verbouwingswerken aan de gehele constructie werd ten minste zestig procent van de buitenmuren behouden. Bijgevolg kunnen de verbouwingswerken worden vergund. Het standpunt van de gemeente wordt bijgetreden en de voorwaarden, gesteld in het gunstig advies van het college van burgemeester over de aanvraag, worden opgelegd.*

(...)

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming, maar wel met de decretale en reglementaire bepalingen, onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van 26 april 2010 van het college van burgemeester en schepenen.***

***De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder vermelde voorwaarden.***

***...***

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd betekend op 7 oktober 2010. Het beroep ingediend met een aangetekende brief van 8 november 2010 is tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij in een enig middel de schending in van:

- artikel 4.3.1 juncto 1.1.4, 4.4.13, 4.4.14, 4.4.15, 4.4.10, 4.4.11 en 4.1.7° VCRO;
- artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel;
- artikel 4.7.23 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*De aanvraag is gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, dus geldt volgens de Codex enkel de mogelijkheid tot verbouwing binnen het bestaande volume;*

*Dan blijkt dat enkel het oorspronkelijke volume van het hoofdgebouw nog aanwezig is, maar dat de oorspronkelijke achterbouw is afgebroken omdat hij in slechte staat was; De achterbouw bestond dus op een bepaald moment niet meer, toch is hij opnieuw opgericht, blijkbaar ook groter en met een ander uitzicht; de regelgeving voorziet in natuurgebied geen herbouw, enkel verbouwen binnen een bestaand volume is toegelaten;*

*Dezelfde aanvraag is reeds verscheidene malen ingediend, een vergunning afgeleverd door de Bestendige Deputatie werd door ministerieel besluit vernietigd; Als reden werd o.m. aangehaald dat niet voldaan werd aan de afwijkingsbepalingen voorzien in de regelgeving, m.n. kon door de herbouw niet meer uitgegaan worden van een vergund geacht volume;*

*Ook nu voldoet de aanvraag niet aan de afwijkingsbepalingen zoals voorzien in de Vlaamse Codex; Er moet nl. uitgegaan worden van het principe dat enkel bestaande constructies binnen hun volume kunnen worden verbouwd en dat een volume dat ooit is afgebroken, niet meer opnieuw kan worden opgericht; een volume dat dan toch nog opgericht wordt, kan nooit als vergund geacht worden beschouwd;*

*De aanvraag voldoet niet aan de afwijkingsbepalingen die de Vlaamse Codex voorziet voor werken aan zonevreemde woningen in natuurgebied volgens het gewestplan; Hier zijn nl. enkel verbouwingswerken binnen het bestaande volume mogelijk;*

*De aanvraag betreft een volume dat ooit is afgebroken; De herbouw van een afgebroken volume is niet mogelijk volgens de bepalingen van de Codex;*

*(...)*

*De aanvraag betreft een residentiële woning in natuurgebied=zonevreemde woning;*

*De VCRO bepaalt dat de basisrechten voor zonevreemde woningen enkel mogelijk zijn voor aanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies:*

*. op basis van het PV d.d. 27.12.2000 blijkt dat de achterbouw niet als vergund geacht beschouwd kan worden (achterbouw voldeed niet aan elementaire eisen inzake stabiliteit);*

*. het ministerieel besluit 23.07.2008 bevestigt dat de achterbouw niet als vergund beschouwd kan worden (het hoofdvolume dateert van 1957 maar er is geen duidelijkheid over de vergunningstoestand van de uitbreiding van dit hoofdvolume met een achterbouw; Er zijn geen bewijzen dat deze uitbreiding uitgevoerd is voor de inwerkingtreding van de wet op de stedenbouw van 1962;*

*. bovendien werd de achterbouw in het verleden gesloopt en volledig herbouwd zonder vergunning; Hierdoor kan ze niet meer als vergund beschouwd worden;*

*. de voorliggende plannen zijn exact dezelfde als deze van 2007; De aanvrager brengt geen documenten bij die aantonen dat de achterbouw werd uitgebreid voor 1962;*

*. betrokkene meldt dat hoofdgebouw en achterbouw één geheel vormen; De definitie van hoofdzakelijk vergunde woning (art. 4.1.1.7° VCRO) meldt dat onder hoofdzakelijk vergund wordt verstaan de stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij geldt dat ten minste 90% van het bruto-volume van de constructie, gemeten met inbegrip van de buitenmuren en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysische 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;*

*(...)*

*Zoals reeds hierboven aangehaald, kan het hoofdgebouw als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden; Dit heeft als gevolg dat de aanvraag verder in aanmerking om getoetst te worden aan de regelgeving inzake zonevreemde woningen;*

*De VCRO bepaalt dat in ruimtelijk kwetsbaar gebied - hiertoe behoort natuurgebied – enkel verbouwen binnen het bestaande volume mogelijk is (dus niet uitbreiden en/of herbouwen);*

*Overeenkomstig art. 4.3.1 §1. VCRO moet een vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;*

(...)

*Deze beoordeling dient in concreto te geschieden*

(...)

*Uit de bestreden beslissing blijkt dat de 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;*

*...*

*Dit eerste en enige middel is gegrond;*

*...*

2.

De verzoekende partij voegt hieraan nog toe in haar toelichtende nota:

*“...*

*Overeenkomstig art. 4.7.23 VCRO vormt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar;*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.4.10, §1 VCRO bepaalt dat de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. (eigen onderlijning door de Raad). Bovendien moet volgens het tweede lid van voormeld artikel voldaan zijn aan de bovengenoemde voorwaarden (hoofdzakelijk vergund en niet verkrot) op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden.

Artikel 4.1.1, 7° VCRO bepaalt dat onder hoofdzakelijk vergund wordt verstaan de stedenbouwkundige vergunningstoestand waarbij geldt dat ten minste 90 procent van het bruto-volume van de constructie, gemeten met inbegrip van de buitenmuren en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysische 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.

Artikel 4.1.1, 15° VCRO bepaalt dat een woning verkrot is wanneer deze niet meer voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Om aanspraak te maken op een stedenbouwkundige vergunning, moet de aanvrager bijgevolg aantonen dat de woning waarvan hij de verbouwing en de uitbreiding vraagt, op het ogenblik van zijn eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot was.

2.

Op 14 december 2000 is een proces-verbaal opgemaakt wegens het gedeeltelijk slopen van de achterbouw en het onvergund verbouwen van de bestaande hoeve.

Uit het verhoor van de eigenaars van 27 december 2000 blijkt als volgt dat de onvergund gesloopte en heropgebouwde achterbouw niet voldeed aan de elementaire vereisten van stabiliteit:



“ ...

*Ongeveer rond half juli 1999 zijn wij met ons gezin in het gebouw gaan wonen. De achterbouw was in zeer slechte staat. Ook de achtermuur van de woning was door de druk van het dak naar buiten gaan over hellen.*

...”

De eerste vergunningsaanvraag werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 25 oktober 2004.

3.

Het komt aan de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, om na te gaan of de bestaande constructie voldoet aan alle voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de basisrechten voor zonevreemde constructies, conform artikel 4.4.10 en volgende VCRO.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan de basisrechten voor zonevreemde constructies slechts toepassen voor zover ze vaststelt, onder meer, dat de constructie van de aanvraag kan beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 7° VCRO, op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag

De basisrechten inzake zonevreemde woningen zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen. Dit betekent dat deze op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Indien blijkt dat de voorwaarden niet vervuld zijn, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan, gelet op het uitzonderingskarakter van de basisrechten en de verordenende kracht van de gewestplanbestemming, een vergunning voor een zonevreemde constructie weigeren. Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft terzake een gebonden bevoegdheid.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke documenten en overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan nagaan of de vergunningverlenend bestuursorgaan de haar toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

4.

Uit de hierboven genoemde feitelijke elementen blijkt dat op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag de achterbouw wegens verkrotting was afgebroken en deels heropgebouwd. Zulks werd trouwens expliciet vermeld in het ministerieel besluit van 23 juli 2008, waarbij de vergunning voor de tweede regularisatie-aanvraag, die was verleend door de verwerende partij op 6 december 2007, vernietigd werd.

Het hoofdzakelijk vergund karakter kan derhalve worden aanvaard voor het hoofdgebouw, doch niet voor de achterbouw. Bovendien werd de achterbouw voorafgaand aan de eerste vergunningsaanvraag onvergund gesloopt en herbouwd.

De verwerende partij beslist dan ook ten onrechte dat zowel het hoofdgebouw als de achterbouw als vergund geacht kunnen beschouwd worden. De verwijzing naar een luchtfoto van 1961, waarop de achterbouw zou te zien zijn, is onvoldoende om de achterbouw als hoofdzakelijk vergund te kunnen beschouwen, nu deze niet beantwoordt aan de basisvereiste van niet-verkrotting enerzijds, en na 1999 onvergund was gesloopt en heropgebouwd.

De bestreden beslissing is strijdig met artikel 4.1.1, 7° en 4.4.10, §1 VCRO en schendt in die mate eveneens het zorgvuldigheidsbeginsel. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet

haar beslissing op een zorgvuldige wijze voorbereiden en dient deze te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Dit houdt in dat de verwerende partij zorgvuldig te werk moet gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor moet zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

De Raad stelt bovendien vast dat de verwerende partij de vergunningsaanvraag niet heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. De vermelding “*de aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder vermelde voorwaarden*” is een loutere stijlformule die bezwaarlijk kan aanvaard worden als een toetsing in concreto van de goede ruimtelijke ordening in overeenstemming met artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO.

De bestreden beslissing is bijgevolg niet afdoende gemotiveerd. De materiële motiveringsplicht houdt in dat een vergunningsbesluit moet steunen op draagkrachtige motieven die in feite en in rechte aanvaardbaar zijn, die pertinent zijn en die de genomen beslissing moeten verantwoorden.

Het middel is gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 september 2010, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van de verbouwing van een eengezinswoning 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 de aanvrager en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit 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 zitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc VAN ASCH