

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/1516/A/1069 van 10 mei 2016
in de zaak 1011/0022/A/1/0019

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris LUYCKX
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Amerikalei 122/bus 14
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 27 mei 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 1 maart 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een verbouwde ééngezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend. Zij heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 6 februari 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de tussenkomenende partij zijn schriftelijk verschenen.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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 verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] vraagt met een op 28 oktober 2010 ter post aangetekend verzoekschrift in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 21 januari 2011 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 6 november 2009 (datum van het ontvangsbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nijlen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een verbouwde ééngezinswoning”*.

De te regulariseren woning grenst niet aan de straat, maar is gelegen achter de woning [REDACTED], en is bereikbaar via een erfdiensbare oprit naast deze woning.

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis:

- op 14 september 2006 wordt een proces-verbaal opgesteld voor in overtreding uitgevoerde werken;

- op 2 januari 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een verbouwde ééngezinswoning;
- op 8 februari 2008 schorst de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar deze stedenbouwkundige vergunning;
- op 18 februari 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een verbouwde ééngezinswoning;
- op 29 mei 2008 verleent de verwerende partij een voorwaardelijke vergunning voor de regularisatie van een verbouwde ééngezinswoning;
- op 15 mei 2009 vernietigt de bevoegde minister deze voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan '[REDACTED]', deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, deels in KMO-gebied.

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

Een openbaar onderzoek is niet vereist.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 1 maart 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij:

“ ...

Overwegende dat de huidige aanvraag betrekking heeft op het regulariseren van een verbouwde eengezinswoning.

Overwegende dat hierbij de vraag naar de bestaande vergunningstoestand wordt gesteld.

Gelet op de stedenbouwwet van 1962 en dat alle gebouwen die van daarvoor dateren als normalerwijze als vergund geacht beschouwd worden.

Overwegende dat voor gebouwen die dateren tussen 1962 en 1976 een nieuwe regeling word getroffen in de Vlaamse Codex,

Gelet op artikel 4.2.14 §1 van de Vlaamse codex.

Overwegende dat uit de voorgebrachte stukken blijkt dat er geen twijfel is dat de woning dateert van voor 1962 zodat zij ken wordt beschouwd als vergund.

Overwegende dat analoog aan het bijkomend vermoeden van vergunning voor functiewijzigingen die tot stand zijn gekomen voor 9 september 1984, geldt een vermoeden van vergunning voor de wijziging/vermeerdering van het aantal woonegelegenheden.

Overwegende dat het wijzigen van het aantal woonegelegenheden slecht vergunningsplichtig werd sinds het decreet van 18 mei 1999.

Overwegende dat de uitgevoerde werken dan ook hebben plaatsgevonden aan een bestaande vergunde woning.

(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De woning bevindt zich in een kluster van elf woningen die reeds bestonden van voor 1961 wat blijkt uit de bijgevoegde luchtfoto in het dossier.

Overwegende dat in 1961 het perceel volledig bebouwd was en er nadien reeds een ruimtelijke sanering plaats vond waardoor achteraan op het terrein een groene zone is gecreëerd.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 6 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in **deels in woongebied met landelijk karakter en deels in K.M.O.-gebied.***

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven

De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

De voorste 50m situeert zich in een landelijk woonlint. De betreffende woning achteraan ligt nog net binnen het woongebied met landelijk karakter. Derhalve is de aanvraag in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De verbouwingswerken, uitgevoerd tussen 2001 en 2006, omvatten aanpassingswerken om te voldoen aan de hedendaagse comfortvereisten, het isoleren van het dak, het isoleren van gevels aan de binnenzijde, het met baksteen opmetsen van een buitenmuur voor de gevel, het bepleisteren van de buitengevels, het aanpassen van gevelopeningen en het vernieuwen van de bestaande golfplaten veranda.

*Van deze in overtreding uitgevoerde werken werd een proces-verbaal opgesteld op 14 september 2006, bekrachtigd op 11 december 2006. In het proces-verbaal van 14 september 2006 wordt gesproken van een **wederrechtelijk opgerichte constructie ter vervanging van de bestaande woning die werd afgebroken en heropgebouwd.***

De te regulariseren verbouwde woning [REDACTED] grenst niet aan de straat, maar bevindt zich op een achterliggend perceel (tweede bouwwoorde), pal achter de woning aan de [REDACTED] en bereikbaar via een erfdienstbare oprit naast deze woning vooraan.

Volgens de aanvrager bestaat deze eengezinswoning ([REDACTED]) hier sinds 1956.

Gegevens van het gemeentebestuur en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar spreken dit echter tegen.

De bijgebrachte luchtfoto van 1961 is geheel onduidelijk en stelt geen bewijs dat het destijds opgerichte gebouw qua oppervlakte, volume en vormgeving overeenstemt met hetgeen nu aanwezig is. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat er op deze plek een huis bestond sinds 1956 doch de tweede woning ([REDACTED]) achter de woning ([REDACTED]) zou pas in 1969 in gebruik zijn genomen volgens de bevolkingsregister, hetgeen ook in het beroepschrift bevestigd wordt.

Er is een tegenstrijdigheid tussen het gebouw voorkomend op het kadastrale plan en de huidige plattegrond van de woning.

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat er een vermoeden van vergunning bestaat voor de woning die dateert van voor het gewestplan, maar niet voor de vernieuwbowwwerken uitgevoerd tussen 2001 en 2006, voorwerp van onderhavige regularisatieaanvraag.

Het gebouw kan niet als vergund geacht worden beschouwd. Het bewijs van bewoning werd geleverd. Echter zijn er blijkens de opgestelde PV's recentelijk grondige vernieuwbowwwerken uitgevoerd, waarbij het oorspronkelijke volume van de woning niet werd behouden, maar waarbij een aanzienlijke uitbreiding is gebeurd.

Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt bijgetreden dat dient te worden geoordeeld dat de uitgevoerde werken en het bestaan van het gebouw op zich, de goede ruimtelijke ordening schaden. Het perceel in kwestie heeft immers een zeer beperkte oppervlakte en diepte. Een goede plaatselijke ordening houdt immers in dat de hoofdfuncties, in de strook voor hoofdgebouwen langs de straat worden ondergebracht. In de strook voor binnenplaatsen en tuinen wordt er dan naar gestreefd om zoveel mogelijk groen onder te brengen. Hetgeen het geval is voor de overige gebouwen die deel uitmaken van het woonlint. Een inrichting met een woning in tweede bouwwoorde is hier stedenbouwkundig onaanvaardbaar.

...

Algemene conclusie:

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

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

...

Na de hoorzitting op 25 mei 2010 beslist de verwerende partij op 27 mei 2010 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

De voorste 50m situeert zich in een landelijk woonlint. De betreffende woning achteraan ligt nog net binnen het woongebied met landelijk karakter. Derhalve is de aanvraag in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De te regulariseren verbouwde woning [REDACTED] grenst niet aan de straat, maar bevindt zich op een achterliggend perceel, achter de woning aan de [REDACTED] en is bereikbaar via een erfdienstbare oprit naast deze woning vooraan.

De architect van de aanvragers vermeldt in zijn beschrijvende nota dat de bestaande woning oorspronkelijk een geheel vormde met [REDACTED] en voor de eerste maal werd bewoond in 1953 (getuigschrift). De rest van het perceel was toen bebouwd met loodsen voor een pluimveebedrijf. De woning [REDACTED] werd opgericht in 1956 (kadasteruittreksel).

Uit de bijgebrachte luchtfoto, die dateert van 1961, blijkt dat de betreffende constructies reeds aanwezig waren. De tweede woonst kreeg blijkbaar pas in 1969 een apart nummer (getuigschrift inschrijving eerste bewoning 1969). Aanvragers hebben de woning [REDACTED] aangekocht in 2001.

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat er een vermoeden van vergunning bestaat voor de woning die dateert van voor het gewestplan.

Met betrekking tot de regularisatie van de verbouwingswerken, uitgevoerd tussen 2001 en 2006, die het voorwerp van de aanvraag uitmaken, stelt de architect van de aanvrager in voormelde nota, dat deze zijn uitgevoerd binnen het bestaand volume.

De deputatie volgt de argumentatie van de aanvrager, namelijk dat het in casu gaat om aanpassingswerken met het oog op het voldoen aan de hedendaagse comfortvereisten, namelijk het isoleren van het dak, het isoleren van gevels aan de binnenzijde, het met baksteen opmetsen van een buitenmuur voor de gevel, het bepleisteren van de buitengevels, het aanpassen van gevelopeningen en het vernieuwen van de bestaande golfplaten veranda.

Besloten wordt, dat uit de bijgebrachte luchtfoto, daterend van 1961, duidelijk blijkt dat in die tijd twee gezinnen achter elkaar woonden en de woning - later [REDACTED] - in dat jaar reeds de functie van afzonderlijke eengezinswoning had. De deputatie is van oordeel dat de later uitgevoerde werken, waarvan de regularisatie wordt gevraagd, aanpassingswerken zijn en geen nieuwbouw.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De tussenkomenende partij betwist als volgt de tijdigheid van het beroep bij de Raad:

“ ...

Conform artikel 4.8.16 §2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dient het beroep te worden ingesteld binnen een vervaltermijn van 30 dagen.

Verzoeker ontving de aangetekende zending op 30 juli 2010. De beroepstermijn gaat, wat dit geval betreft, in de dag na deze van de betekening, m.n. 31 juli 2010. De laatste nuttige dag om beroep aan te tekenen was dan ook 29 augustus 2010. Het beroep werd evenwel slechts ingesteld op 30 augustus 2010 en is dan ook laattijdig.

Het verzoekschrift van 30 augustus 2010 is dan ook onontvankelijk.

...”

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing is, zo blijkt uit het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 29 juli 2010.

Omdat zondag 29 augustus 2010 dan theoretisch de laatste dag is van de termijn om bij de Raad beroep in te stellen, wordt deze vervaltermijn verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag, dit is maandag 30 augustus 2010.

De verzoekende partij heeft dan ook tijdig bij de Raad beroep ingesteld en de Raad verwerpt deze exceptie.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

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

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 zijn hoedanigheid en meer bepaald zijn procesbevoegdheid om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schendingen in van artikel 4.2.14. VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat, anders dan de verwerende partij beslist, er geen vermoeden van vergunning bestaat voor de woning omdat niet voldaan wordt aan de in artikel 4.2.14. VCRO bepaalde voorwaarden.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit bijgebrachte documenten, meer bepaald een getuigschrift van de gemeente [REDACTED], dat de woning op 6 augustus 1969 voor het eerst werd bewoond, twee kadastrale leggers van de gemeente [REDACTED] waarbij de bebouwing uit 1965 wordt weergegeven en een luchtfoto uit 1961, niet dat het gebouw, waarvan de bouw in 1956 zou beëindigd zijn, dezelfde constructie is als hetgeen waarvoor nu een regularisatie wordt vergund.

Volgens de verzoekende partij stemt het gebouw, waaraan de te regulariseren werken zijn uitgevoerd, helemaal niet meer overeen met het langwerpige gebouw uit 1956, zodat er sprake is van een nieuwbouw, die niet als vergund geacht kan beschouwd worden.

De verzoekende partij verwijst daarbij ook naar de twee in 2006 opgestelde processen-verbaal met vaststelling van onvergunde werken op het perceel.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij de redenering van de aanvrager met betrekking tot de bewijsstukken klakkeloos overneemt, zonder deze documenten zelf zorgvuldig te onderzoeken en motiveert de verwerende partij niet duidelijk uit welke documenten zij precies welke beweringen afleidt, zodat de verwerende partij niet in alle redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

2.

De tussenkomende partij weerlegt de argumentatie van de verzoekende partij, door als volgt te stellen dat de woning te [REDACTED], reeds vanaf 1953 bewoond werd door drie gezinnen, en de achterwoning sinds 1969 een aparte nummering kreeg, zodat deze woning reeds bestond in 1953, maar alleen nog niet apart genummerd was:

“ ...

Uit al deze objectieve documenten blijkt dat de woning, gelegen aan de [REDACTED] (momenteel [REDACTED]) reeds vanaf 1953 bewoond werd door drie gezinnen.

Dit waren de schoonouders van de vrijwillig tussenkomende partij, tevens vrijwillig tussenkomende partij en diens echtgenote, tevens de schoonzus van de vrijwillig tussenkomende partij en de moeder van de schoonmoeder van de vrijwillig tussenkomende partij.

In totaal leefden dan ook zes mensen in drie verschillende woonentiteiten in deze woning.

Deze bewoning vond niet enkel plaats in het voorste gedeelte, maar ook in de achterbouw (wat later zou worden omgedoopt tot [REDACTED]).

Tevens blijkt uit dit getuigschrift dat deze achterwoning sedert 1969 een aparte nummering kreeg, met name [REDACTED]

De stedenbouwkundige ambtenaar stelt dan ook ten onrechte dat deze woning in 1969 is opgetrokken. Deze achterwoning bestond reeds in 1953 al was ze niet apart genummerd (zie luchtfoto).

De reden van deze aparte nummering was de verkoop van deze achterwoning aan [REDACTED] (de schoonzus en echtgenoot van de vrijwillig tussenkomende partij). In deze woning hebben zij een gezin gesticht met zes kinderen.

Tot haar overlijden in 1999 heeft mevrouw [REDACTED] deze woning betrokken. Nadien hebben twee zonen van mevrouw [REDACTED] in deze woning gewoond tot oktober 2005.

In haar beslissing van 2 januari 2008 stelt het CBS van de gemeente [REDACTED] dan ook terecht vast dat de vermeerdering van woongelegenheden plaatsvond in 1969.

Op dat moment was de wijziging van het aantal woongelegenheden niet vergunningsplichtig. Deze handeling werd slechts vergunningsplichtig sedert het decreet van 18 mei 1999.

In die optiek dient de hierboven vermelde logica te worden toegepast al was het woning opgetrokken voor 1962.

Uiteraard maakten de wijzigingen tengevolge het Decreet van 18 mei 1999 de eerdere wijzigingen van woongelegenheden niet illegaal.

Deze wijziging van woongelegenheden dient dan ook worden beschouwd als vergund.

Anders redeneren zou de rechtsonzekerheid in de hand werken.

Niemand kan voorspellen hoeveel wijzigingen er nog zullen plaatsvinden in de regelgeving aangaande de ruimtelijke ordening.

Het is niet onwaarschijnlijk dat in de toekomst nog andere handelingen vergunningsplichtig zullen worden die vandaag probleemloos mogen verricht zonder vergunning.

Uiteraard verliezen deze werken hun “legaal karakter” niet door een Decreetswijziging.

De bestreden beslissing stelt dan ook terecht en op afdoende gemotiveerde wijze dat op basis van en na analyse van de stukken een vermoeden van vergunning bestaat voor de woning die dateert van voor het gewestplan.

...”

Beoordeling door de Raad

Om beroep te kunnen doen op het onweerlegbaar vermoeden van vergunning, zoals bepaald in artikel 4.2.14, §1 VCRO, moet men met enig rechtens toegelaten bewijsmiddel aantonen dat de bestaande constructie vóór 22 april 1962 werd gebouwd.

De tussenkomende partij baseert zich hiervoor op:

- een uittreksel van de kadastrale legger van het jaar 1956;
- een luchtfoto die zou dateren uit 1961;
- een getuigschrift waarin de gemeente [REDACTED] bevestigt dat ‘de woning, [REDACTED], voorheen genummerd [REDACTED], voor de eerste maal bewoond werd op 06.08.1969’.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar deze documenten en beslist op basis daarvan als volgt dat er een vermoeden van vergunning bestaat voor de woning:

“De architect van de aanvragers vermeldt in zijn beschrijvende nota dat de bestaande woning oorspronkelijk een geheel vormde met [REDACTED] en voor de eerste maal werd bewoond in 1953 (getuigschrift). De rest van het perceel was toen bebouwd met loodsen voor een pluimveebedrijf. De woning [REDACTED] werd opgericht in 1956 (kadastruittreksel).

Uit de bijgebrachte luchtfoto, die dateert van 1961, blijkt dat de betreffende constructies reeds aanwezig waren. De tweede woonst kreeg blijkbaar pas in 1969 een apart nummer (getuigschrift inschrijving eerste bewoning 1969). Aanvragers hebben de woning [REDACTED] aangekocht in 2001.

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat er een vermoeden van vergunning bestaat voor de woning die dateert van voor het gewestplan.”

De Raad oordeelt echter dat de voorgelegde luchtfoto helemaal niet duidelijk is en er niet met zekerheid uit kan afgeleid worden dat op het perceel dezelfde constructie staat als waarvoor nu een regularisatie voor de uitgevoerde verbouwingen wordt vergund.

Bovendien blijkt uit het uittreksel van de kadastrale legger van de gemeente [REDACTED] dat de constructie op [REDACTED] een langwerpige vorm heeft en niet aansluit op het gebouw op [REDACTED].

Uit de ingediende plannen blijkt dat de bestaande woning daarentegen een U-vorm heeft en deels aansluit op de woning met [REDACTED].

Uit het getuigschrift van de gemeente [REDACTED] blijkt bovendien alleen dat de woning [REDACTED] sinds 1969 bewoond is, maar niet dat dit hetzelfde gebouw is als hetgeen verbouwd is.

De stelling van de tussenkomende partij dat de woning [REDACTED] reeds vanaf 1953 bewoond is door drie gezinnen en de achterwoonst sedert 1969 een aparte nummering kreeg, meer bepaald [REDACTED], doet daar geen afbreuk aan.

Op 15 september 2006 en 1 december 2006 zijn bovendien processen-verbaal opgesteld met betrekking tot de uitvoering van onvergunde werken, waarin wordt vastgesteld dat de uit 1956 daterende woning werd afgebroken en, in tweede bouwstroom, een nieuwe woning gebouwd is, die veel ruimer is dan de oude woning.

Volgens het ministerieel besluit van 15 mei 2009, dat het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de eerder, op 29 mei 2008, door de verwerende partij voorwaardelijk verleende vergunning voor de regularisatie van de verbouwde ééngezinswoning, inwilligt (en die vergunning dus vernietigt), is er overigens een ‘nieuwbouw’, zodat de verenigbaarheid van die aanvraag met een goede ruimtelijke ordening dan ook op die basis beoordeeld moet worden.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst in zijn verslag op een tegenstrijdigheid tussen (de vorm van) het gebouw op het kadastrale plan en de plattegrond van de huidige woning.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij op basis van de beschikbare documenten niet met zekerheid kan beslissen over het bestaan van een vermoeden van vergunning en beslissen dat de later uitgevoerde werken, waarvoor de regularisatie wordt vergund, louter aanpassingswerken zijn om te voldoen aan de hedendaagse comfortvereisten.

De verwerende partij miskent met de bestreden beslissing dan ook de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.2.14, §1 VCRO, omdat niet bewezen is dat de bestaande woning, zoals ze nu ingeplant is, vóór 22 april 1962 gebouwd is.

De verwerende partij lijkt bovendien geen rekening te houden met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die daarin adviseert de vergunning te weigeren omwille van het niet vergund karakter van het gebouw en de strijdigheid ervan met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij verwijst ook louter en alleen naar de argumentatie van de tussenkomende partij, die overigens geen afdoend bewijs levert van het vergund karakter van de woning.

Door te beslissen een regularisatievergunning te verlenen voor de verbouwde ééngezinswoning, schendt de verwerende partij met de bestreden beslissing tevens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel, evenals de formele en materiële motiveringsplicht.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

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 27 mei 2010, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een verbouwde ééngezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9 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 10 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS