

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0158 van 24 april 2012
in de zaak 1112/0084/A/2/0112

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Patrick VAN DER STRATEN
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 120, bus 4

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 17 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 augustus 2011.

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 Rumst van 12 april 2011 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een aantal wijzigingen aan een woning, onder voorwaarde dat het wel degelijk om een eengezinswoning en niet om een meergezinswoning gaat. De stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de tuinbergingen en garage achter de woning, alsook de kiezel- en asfaltverhardingen wordt geweigerd.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 maart 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Patrick VAN DER STRATEN, zijn 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 21 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een woning”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, grotendeels gelegen in agrarisch gebied en voor een klein deel in woongebied met landelijk karakter.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 december 2010 tot en met 26 januari 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 7 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 30 maart 2011 een deels gunstig, deels ongunstig advies met de volgende motivering:

“...

Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen dd. 22/02/2011 met uitzondering van art. 2 in het collegebesluit. Het College van Burgemeester en Schepenen van Rumst geeft een ongunstig advies voor de regularisatie van de deuropening in de linkse zijgevel. Gelet op het feit dat een woning meerdere deuropeningen kan bevatten, is deze te regulariseren deuropening stedenbouwkundig aanvaardbaar en wordt een gunstig advies verleend voor de regularisatie van deze deuropening. Er dient gesteld te worden dat de woning niet als meergezinswoning kan gebruikt worden. Voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden is geen stedenbouwkundige vergunning bekend.

...

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd voor volgende werken:

- *het regulariseren van het bureau in plaats van de garage*
- *het regulariseren van de deuropening in de linkse zijgevel*
- *het regulariseren van raamopeningen in de voor- en achtergevel*
- *het regulariseren van raamopeningen in de voor- en achtergevel*
- *het regulariseren van interne planwijzigingen met betrekking tot dragende muren*
- *het regulariseren van de vaste trap van de 1^{ste} naar de zolderverdieping op voorwaarde dat er een copij van de nieuwe indeling aan het kadaster wordt overgemaakt.*

- het regulariseren van de dakvlakvensters
- het regulariseren van de tuinmuur
- het regulariseren van de verhardingen van de terrasbetonblokjes
- het plaatsen van de septische en regenwaterput

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd voor volgende werken:

- de verharding met kiezels en de asfalt
 - het regulariseren van de garage en de twee tuinbergingen.
- ...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst verleent op 12 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor de regularisatie van het bureau, de deuropening in de gevel, de raamopeningen voor- en achteraan, de interne planwijzigingen i.v.m. dragende muren, de vaste trap van de 1^{ste} naar de zolderverdieping, de dakvlakvensters, de tuinmuur, de verharding van de terrasbetonblokjes, de septische put en de regenwaterput, onder voorwaarde dat de woning de bestemming van ééngezinswoning dient te behouden, doch weigert de vergunning voor de verharding met kiezels en asfalt en het regulariseren van de garage en twee tuinbergingen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

- *De aanvraag betreft het regulariseren van een woning.*
- *De woning is vergund als een eengezinswoning maar de bouwheer verhuurt dit verder via het OCMW aan asielzoekers. Er zijn aparte kamers, met elk zijn kamernummer, gecreëerd. Dit is een meergezinswoning. Deze vaststelling is opgenomen in het PV van de dienst Wooninspectie. De bestemmingswijziging naar meergezinswoning is onaanvaardbaar.*
- *Op het vergund plan is links in de voorgevel een garage met poort voorzien. De woning is gebouwd zonder deze garage. De ruimte is nu ingetekend als bureau voorzien van een raam. Dit kan geregulariseerd worden.*
- *Er is een deuropening vooraan links in de gevel voorzien. In de vergunning was hier een raam voorzien - deze fungeert als extra inkomdeur voor de woning (nog anders als de voorziene achterdeur) - en tweede inkomdeur kan niet geregulariseerd worden. De woning mag niet als meergezinswoning gebruikt worden.*
- *De raamopeningen vooraan en achteraan in de gevel links kunnen geregulariseerd worden. De afstand tot de perceelsgrens links wordt gerespecteerd.*
- *De interne planwijzigingen aan dragende muren kunnen geregulariseerd worden.*
- *Er is ook een niet vergunde vaste trap van het 1^{ste} naar het 2^{de} verdiep voorzien - deze kan geregulariseerd worden. Een kopij van de te regulariseren woning dient ook naar het kadaster overgemaakt te worden.*
- *De dakvlakramen aan de beide kanten van het zadeldak kunnen geregulariseerd worden.*
- *De tuinmuur achteraan de woning tussen de 9m en 13,40m met een hoogte van 1,20m, uitgevoerd aan beide zijden uitgevoerd in parement, kan geregulariseerd worden. Valt nog binnen de max toegelaten bouwdiepte.*
- *De verhardingen in betonblokjes over 46m², de kiezels over 292m² en de asfalt over 758m² zijn gelegen in agrarisch gebied en worden bijgevolg niet geregulariseerd. De asfalt- en kiezelverhardingen worden nog steeds gebruikt om wagens te stallen en te koop te zetten. In het verleden is er al een herstel in originele staat gevraagd waaraan de bouwheer tot op heden heeft verzaakt:
'Een terrein aan de overzijde van de gemeenteweg [REDACTED] (dat volledig in agrarisch gebied ligt) wordt eveneens gebruikt als stalling voor wagens, hier moet eveneens het herstel van de plaats in de vorige staat gevorderd worden'.*

In zitting dd. 29.01.2001 nam het College nota van het schrijven van dhr. [REDACTED] betreffende de bouwovertreiding in de [REDACTED]. Dhr. [REDACTED] verbond zich er toe het volgende uit te voeren

- een regularisatieaanvraag in te dienen binnen de drie maanden
- ca 125 m groen aan te planten op het terrein binnen de 3 maanden
- het asfaltschraapsel van de parking aan de overkant weg te nemen en te vervangen door teelaarde zodat het terug weiland wordt en dit binnen de 6 maanden
- geen auto's meer te koop te zetten op de openbare weg

Bij niet-naleving van de verbintenis door dhr. [REDACTED] werd voor elk onderdeel afzonderlijk een dwangsom van 2500 bef/dag gesteld.

Deze collegebeslissing werd doorgestuurd naar dhr. [REDACTED] en de Procureur des Konings.

- De aanleg van een regenwater- en septische put in de zijtuinstrook is vergunbaar.
- Er worden optische rookmelders geplaatst volgens het DVR 08.05.08 en latere wijzigingen.
- Op het inplantingsplan staan een garage en twee tuinbergingen ingetekend. Hiervoor zijn geen gekende vergunningen voor afgeleverd. Er zijn ook geen plattegronden bijgevoegd. Deze bijgebouwen zijn opgetrokken in agrarisch gebied. Ze worden bijgevolg ook niet geregulariseerd.
- Het perceel wordt ook grotendeels gebruikt om voertuigen voor verkoop te stallen. Dit is stedenbouwkundig onaanvaardbaar.

watertoets

Deze aanvraag veroorzaakt geen schadelijke gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN . 12/04/2011 HET VOLGENDE:

- Art. 1: de aanvraag tot het regulariseren van bureau ipv de garage te vergunnen.
- Art.2: de aanvraag tot het regulariseren van de deuropening in de gevel links te vergunnen.
- Art.3: de aanvraag tot het regulariseren van de raamopeningen voor- en achteraan te vergunnen.
- Art.4: de aanvraag tot het regulariseren van de interne planwijzigingen mbt dragende muren te vergunnen.
- Art.5: de aanvraag tot het regulariseren van de vaste trap van de 1^{ste} naar de zolderverdieping te vergunnen.
- Art.6: de aanvraag tot het regulariseren van de dakvlakvensters te vergunnen.
- Art.7: de aanvraag tot het regulariseren van de tuinmuur te vergunnen.
- Art. 8: de aanvraag tot het regulariseren van de verhardingen van de terrasbetonblokjes te vergunnen.
- Art. 9: de aanvraag tot het plaatsen van de septische en regenwaterput te vergunnen
- Art. 10: de woning dient de bestemming van een gezinswoning te behouden. De woning kan nooit de bestemming van een meergezinswoning krijgen
- Art. 11: de verharding met kiezels en asfalt (stallen van voertuigen, zelfs voor verkoop) te weigeren. De herstellvordering dd.29.01.01 dient ten stelligste uitgevoerd te worden (voor 31.05.11).
- Art.12: de aanvraag tot het regulariseren van de garage en twee tuinbergingen te weigeren.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 16 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij, waarbij het beroep werd beperkt tot de artikelen 11 en 12 van het besluit van het college van burgemeester en schepenen, namelijk de weigering voor de regularisatie van de verharding, de garage en de tuinbergingen.

In zijn verslag van 14 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep deels in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de wijzigingen aan de woning zelf (onder voorbehoud dat het wel degelijk gaat om een eengezinswoning en niet om een meergezinswoning) doch dat de aanwezige tuinbergingen en garage achter de woning, alsook de kiezel- en asfaltverhardingen niet kunnen vergund worden.

Na de hoorzitting op 26 juli 2011 werd de behandeling van het dossier verdaagd voor aanvullend verslag, om het bouwvergunningsdossier van de woning op te vragen in het kader van de betwisting omtrent de juiste ligging van de grens van het woongebied en het agrarisch gebied. In het aanvullend verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het oorspronkelijk standpunt te behouden.

Op 25 augustus 2011 beslist de verwerende partij om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de woning zelf (onder voorwaarde dat het wel degelijk gaat om een eengezinswoning en niet om een meergezinswoning) doch niet voor de aanwezige tuinbergingen en garage achter de woning, alsook de kiezel- en asfaltverhardingen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het betreft hier een zonevreemde woning, die vergund werd op 21/09/1993 tezamen met een tuinhuis van 20m². De woning werd lichtjes anders uitgevoerd dan voorzien en er werd een aanzienlijke oppervlakte aan bergingen en een garage voorzien.

De wijzigingen aan de woning zijn van die aard dat deze voor regularisatie in aanmerking kunnen komen (wijziging ramen, deuren en poort, interne wijzigingen dragende muren, voorzien vaste trap naar zolderverdieping, tuinmuur, dakvlakvensters en terrasverhardingen met terrasblokjes, voorzien septische en hemelwaterput).

De werkelijk uitgevoerde bijgebouwen, waarvan in het dossier geen tekeningen zijn terug te vinden buiten het inplantingsplan, stemmen hoegenaamd niet overeen met het vergunde tuinhuis. Aangezien de bergingen en garage zoals ze er nu staan, zich wel degelijk in agrarisch gebied bevinden en dus zonevreemd zijn, en aangezien voor deze gebouwen geen enkele vergunning bekend is, zijn deze niet in overeenstemming met artikel 4.4.10 'Basisrechten voor zonevreemde constructies' van de VCRO en kunnen deze niet worden aanvaard. Er kan slechts een bijgebouw opgericht worden bij deze woning met een oppervlakte van 40m², met een maximale hoogte van 3m. De huidige bijgebouwen dienen dan ook uit de vergunning te worden geschrapt.

Hetzelfde geldt voor de aanzienlijke kiezel- en asfaltverhardingen vooraan en opzij van de woning. Dergelijke grote verharde oppervlaktes, die dan nog is uitgevoerd voor het stallen van auto's voor verkoop, passen hoegenaamd niet in agrarisch gebied waar dergelijke verhardingen enkel in functie van een landbouwactiviteit kunnen worden toegestaan. Ook deze verhardingen dienen derhalve uit de vergunning te worden geschrapt.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

In principe zijn de gevraagde aanpassingen aan de bestaande, vergunde en zonevrije woning vergunbaar. Het betreft immers beperkte ingrepen die weinig invloed hebben op het uiterlijk van de woning. Het volume blijft ongewijzigd. De impact van het woongebouw zelf is gering.

Er dient benadrukt te worden dat deze destijds vergund werd als een gezinswoning en dat dit ook nu zo dient te blijven. Uit de verschillende processen verbaal en uit het besluit van het college dient opgemaakt te worden dat dit gebouw gebruikt wordt als logies voor meerdere asielzoekers, wat onaanvaardbaar is gezien de ligging in agrarisch gebied. De bijgebrachte plannen tonen echter de indeling van een normale een gezinswoning. Als het werkelijk om een een gezinswoning gaat zijn de gevraagde wijzigingen aan de woning zelf aanvaardbaar.

De regularisatie aanvraag betreft ook de achtergelegen bergingen en garage. Deze werden zonder vergunning opgericht. Bij de huidige aanvraag zitten te weinig gegevens betreffende de omvang en het uitzicht van deze bijgebouwen. De grondplannen, aanzichten en snedes ontbreken. Bovendien blijkt uit gegevens in het dossier dat deze bijgebouwen gebruikt worden in functie van de zaak van de aanvrager voor verkoop van tweedehandswagens. Dit is, gezien de ligging van het perceel, absoluut onaanvaardbaar. Dit geldt ook voor de grote asfalt- en kiezelverhardingen die nagenoeg de ganse voortuinstrook in beslag nemen. De voortuin dient ingericht te worden als een groene zone en de verhardingen dienen zich te beperken tot de strikt noodzakelijke toegangen. Verhardingen waarop tweede handswagens voor verkoop kunnen worden uitgesteld zijn al helemaal uit den boze.

Tijdens de hoorzitting ontstaat discussie over welk deel van het terrein in woongebied met landelijk karakter gelegen is of in agrarisch gebied. Volgens de beroeper is de strook van het terrein dat binnen woongebied gelegen is veel groter. Omwille hiervan werd het dossier verdaagd met de vraag van de deputatie om het bouwvergunningsdossier van de oorspronkelijke woonst op te vragen. Hieruit blijkt dat de woning inderdaad lichtjes anders uitgevoerd werd dan vergund, doch dat deze wijzigingen aanvaardbaar zijn. Verder brengt de gemeente het originele gewestplan bij op schaal 1/10000 waaruit afgeleid kan worden dat het perceel grotendeels in agrarisch gebied gelegen is.

Er dient geconcludeerd te worden dat de vergunning voor de regularisatie verleend kan worden voor wat betreft de wijzigingen aan de woning zelf (onder voorbehoud dat het wel degelijk om een een gezinswoning en niet om een meergezinswoning gaat), maar niet voor wat betreft de aanwezige bergingen en garage en de omvangrijke verhardingen in asfalt en grind.

Watertoets:

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, voor wat betreft de wijzigingen aan de woning zelf (onder voorbehoud dat het wel degelijk om een een gezinswoning en niet om een meergezinswoning gaat), maar niet voor wat betreft de aanwezige bergingen en garage en de omvangrijke verhardingen in asfalt en grind.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, voor wat betreft de wijzigingen aan de woning zelf (onder voorbehoud dat het wel degelijk om een eengezinswoning en niet om een meergezinswoning gaat), maar niet voor wat betreft de aanwezige bergingen en garage en de omvangrijke verhardingen in asfalt en grind.

...

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 16 september 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 17 oktober 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de aanvrager van de vergunning is en dus conform artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO over het vereiste belang beschikt.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Voorafgaandelijk

Standpunt van de partijen

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel en betwist zij de beoordeling van de verwerende partij over de gewestplanbestemming.

De verzoekende partij brengt een aantal digitale uitvergrotingen bij van het gewestplan dat door de gemeente werd voorgelegd aan de verwerende partij en waarop de verwerende partij zich gesteund heeft bij het nemen van haar beslissing. Dit door de gemeente aan de verwerende partij meegedeelde plan kan volgens de verzoekende partij onmogelijk de weergave zijn van het originele gewestplan. Volgens de verzoekende partij is de deputatie is bij haar beoordeling tekort gekomen in haar plicht tot zorgvuldig onderzoek.

De verzoekende partij vordert dat de Raad een deskundig onderzoek zou bevelen om na te gaan tot hoever de woonzone zich situeert haar eigendom.

De verzoekende partij wijst immers op het feit dat er reeds op 21 september 1993 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd die geenszins een vergunning betrof voor het bouwen van een 'zonevreemde' woning. Uit de afgeleverde vergunning mag worden afgeleid dat

de te bouwen woning gelegen was in woongebied en is niet bestemd was voor agrarische activiteiten.

Volgens de verzoekende partij doet de huidige vergunning afbreuk aan haar subjectieve rechten nu daarin verklaard wordt dat de woning grotendeels in agrarisch gebied gelegen is terwijl zij een woning gekocht heeft die gelegen was in woongebied en de bestemming daarvan werd bevestigd. Enkel met miskenning van het vertrouwensbeginsel kon door de deputatie worden overwogen dat de woning in zonevreemd gebied ligt.

In het tweede middel betwist de verzoekende partij het feit dat de verwerende partij heeft geoordeeld dat ook het merendeel van de bijgebouwen opgetrokken zijn in agrarisch gebied. De tuinbergingen liggen echter volgens de verzoekende partij wel degelijk in woongebied. Ook een groot gedeelte van de verhardingen ligt bovendien in woonzone volgens de verzoekende partij.

De verwerende partij heeft, hoewel zij hiervoor de mogelijkheid heeft gekregen, geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist de vaststelling van de verwerende partij dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft grotendeels in agrarisch gebied is gelegen.

In de bestreden beslissing wordt hierover het volgende gesteld:

“ ...

De aanvraag is grotendeels gelegen in agrarisch gebied en slechts voor een zeer beperkt stuk in woongebied met landelijk karakter (spie aan de linker zijde) en is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

...

Aangezien de bergingen en de garage zoals ze er nu staan, zich wel degelijk in agrarisch gebied bevinden en dus zonevreemd zijn, en aangezien voor deze gebouwen geen enkele vergunning bekend is, zijn deze niet in overeenstemming met artikel 4.4.10 'Basisrechten voor zonevreemde constructies' van de VCRO en kunnen deze niet worden aanvaard.

...

Hetzelfde geldt voor de aanzienlijke kiezel- en asfaltverhardingen vooraan en opzij van de woning. Dergelijke grote verharde oppervlaktes, die dan nog is uitgevoerd voor het stallen van auto's voor verkoop, passen hoegenaamd niet in agrarisch gebied waar dergelijke verhardingen enkel in functie van een landbouwactiviteit kunnen worden toegestaan.

...

In principe zijn de gevraagde aanpassingen aan de bestaande, vergunde en zonevreemde woning vergunbaar.

...

Tijdens de hoorzitting ontstaat discussie over welk deel van het terrein in woongebied met landelijk karakter gelegen is of in agrarisch gebied. Volgens de beroeper is de strook van het terrein dat binnen woongebied gelegen is veel groter. Omwille hiervan werd het dossier verdaagd met de vraag van de deputatie om het bouwvergunningsdossier van de oorspronkelijke woonst op te vragen. Hieruit blijkt dat de woning inderdaad lichtjes anders uitgevoerd werd dan vergund, doch dat deze wijzigingen aanvaardbaar zijn. Verder

brengt de gemeente het originele gewestplan bij op schaal 1/10000 waaruit afgeleid kan worden dat het perceel grotendeels in agrarisch gebied gelegen is.

...

2.

Uit het neergelegde administratief dossier blijkt dat het door de gemeente bijgebrachte '*originele gewestplan op schaal 1/10.000*', geen afschrift van het origineel gewestplan is, doch slechts een computerafschrift, zijnde een gedigitaliseerde versie van het gewestplan, vermoedelijk afkomstig van GIS-Vlaanderen, waarop zelfs geen schaal staat aangeduid. In het administratief dossier wordt de aanduiding van de gewestplanbestemming ook weergegeven op een uitvergroting van een orthofotoplan.

Bij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zit tevens een uitvergroot gedigitaliseerd kadasterplan met elektronische invulling van de bestemmingsgebieden.

3.

Uit het deels goedgekeurde, deels afgekeurde plan dat als bijlage bij de bestreden beslissing is gevoegd, werd door de verwerende partij met de hand de grenslijn aangeduid tussen het woongebied en het agrarisch gebied. Deze grens komt op het eerste zicht overeen met de afbakeningslijn zoals te zien op de elektronische versies van het gewestplan uit het administratief dossier. Het woongebied met landelijk karakter betreft volgens de gedigitaliseerde versie van het gewestplan slechts een zeer smal deel van het perceel aan de oostelijke zijde, waarop geen bebouwing aanwezig is.

De Raad stelt vast dat uit deze stukken blijkt dat zowel de woning als de bijgebouwen als het overgrote deel van de verharding gelegen is in agrarisch gebied.

4.

De verzoekende partij stelt dat de kadastrale inkleuring van de bestemmingsgebieden onjuist is op de gedigitaliseerde versie en legt op de zitting van 13 maart 2012 een opmetingsplan neer, opgesteld door landmeter [REDACTED], gebaseerd op "*het gewestplan Antwerpen, gedrukt op de fondkaart van het NGI, destijds uitgegeven door de dienst Algemeen Beleid van de Ruimtelijke Ordening*".

Uit dit plan blijkt op het eerste zicht dat slechts één tuinberging in agrarisch gebied ligt, de garage grotendeels in woongebied met landelijk karakter ligt, één tuinberging en de woning voor het overgrote deel in woongebied met landelijk karakter ligt en ongeveer een derde van de verhardingen in woongebied met landelijk karakter liggen.

De Raad stelt echter vast dat dit opmetingsplan geen fotografische reproductie van de originele bestemmingskaart van het gewestplan op het kadasterplan projecteert, hetgeen meer verduidelijking zou kunnen brengen.

De verzoekende partij brengt tevens op de zitting nog een weigeringsbeslissing bij van 6 augustus 1991 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst, waaruit blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar destijds een negatief advies verschafte, omdat "*de eigendom ligt slechts voor een gedeelte (+/- 29m gemeten vanaf de linkerperceelsgrens) in het woongebied met landelijk karakter. Derhalve dient de woning binnen deze strook te worden opgericht*".

Ook dit stuk vormt een tegenindicatie voor de vaststellingen van de verwerende partij.

5.

In het administratief dossier is tevens een kopie aanwezig van het originele gewestplan, wellicht op schaal 1/10.000, maar dit is gelet op de schaalgrootte te klein om de exacte grens tussen het

woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied te kunnen aflezen, in functie van de aanvraag.

6.

De Raad stelt vast dat er een aanzienlijk verschil bestaat tussen de opmeting van de landmeter op basis van de door de NGI uitgegeven fondkaart van het gewestplan Antwerpen en de gedigitaliseerde stukken die de verwerende partij heeft gebruikt bij het voorbereiden van de bestreden beslissing.

Bovendien toont de verzoekende partij aan dat bij de gedigitaliseerde uitvergroting van het gewestplan, de grenzen van de gewestplanbestemmingen verschuiven, wat nooit de bedoeling kan zijn geweest. De verzoekende partij verwijst in haar bundel naar de lichtblauwe zone voor openbaar nut na de gewestplanwijziging, waarbij de grens van deze zone de grens met de openbare weg ver overschrijdt. Ook is er een opmerkelijk verschil tussen de ligging van de hoogspanningslijn met de grens van het woongebied te zien op het opmetingsplan, opgesteld op basis van de fondkaart van het NGI uitgegeven gewestplan, en de gedigitaliseerde versie die de verwerende partij heeft gebruikt.

De Raad is dan ook van oordeel dat er onduidelijkheid bestaat over de exacte grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied, meer specifiek voor wat betreft de gewestplanbestemming voor de verhardingen, de woning, de garage en de tuinbergingen.

Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om, wanneer er betwisting bestaat omtrent de vraag in welke bestemmingszone een bouwwerk gelegen is waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, aan de hand van bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, correct is. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij reeds in haar administratief beroepsschrift duidelijk gewezen heeft op deze discussie.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich heeft beperkt tot het opvragen van een kopie van het originele gewestplan waarvan de schaal te klein is en een door de gemeente bezorgde gedigitaliseerde versie van het gewestplan, doch dat de verwerende partij geen fotografische projectie van het kadasterplan op het bestemmingsplan van het gewestplan door middel van een uitvergroting heeft opgesteld of laten opstellen.

7.

Aangezien de bestreden beslissing enerzijds de vergunning verleent voor wijzigingen aan de woning maar tegelijkertijd poneert dat het gaat om een zonevreemde woning en aangezien de bestreden beslissing ook de vergunning weigert voor de tuinbergingen, de garage en de verhardingen omwille van hun ligging in agrarisch gebied, is de exacte gewestplanbestemming van deze constructies van doorslaggevend belang om de wettigheid van de bestreden beslissing te kunnen onderzoeken en raakt deze discussie de openbare orde.

De Raad is dan ook van mening dat de debatten hieromtrent moeten worden heropend en dat de verwerende partij de mogelijkheid dient gegeven te worden om de nodige deugdelijke stavingsstukken voor te leggen.

De Raad verzoekt de verwerende partij als vergunningverlenende overheid verduidelijking te geven omtrent de exacte ligging van de bestemmingsgrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied ten opzichte van de woning, de garage, de tuinbergingen en de verhardingen, en dit te staven met de nodige stukken. De verwerende partij dient ook in de mogelijkheid gesteld te worden om kennis te nemen van de ter openbare terechtzitting van 13 maart 2012 neergelegde stukken van de verzoekende partij en hierover standpunt in te nemen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad verzoekt de verwerende partij om binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de betekening van dit arrest, met een aanvullende nota te antwoorden op de in onderdeel V geformuleerde stelling. De Raad zal samen met de betekening van dit arrest, ook de door de verzoekende partij ter openbare terechtzitting van 13 maart 2012 neergelegde stukken aan de verwerende partij betekenen.
3. De Raad verleent de verzoekende partij een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 2 vermelde nota van de verwerende partij, om met een aanvullende nota haar eventuele repliek mee te delen.
4. Partijen kunnen bij hun aanvullende nota's de nodige stavingsstukken met betrekking tot deze discussie voegen.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS