

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0292 van 4 juni 2013  
in de zaak 1112/0084/A/2/0112

*In zake:*

de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■

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**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw ■■■■■

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een 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.

De deputatie heeft 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, op 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.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De Raad heeft met het tussenarrest van 24 april 2012 met nummer A/2012/0158 de verwerende partij verzocht verduidelijking te geven omtrent de exacte ligging van de grens 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 werd ook in de mogelijkheid gesteld om kennis te nemen van de ter openbare terechtzitting van 13 maart 2012 neergelegde stukken van de verzoekende partij en hierover een standpunt in te nemen.

2.

De verwerende partij heeft een aanvullende nota ingediend. De verzoekende partij heeft eveneens een aanvullende nota als repliek op de nota van de verwerende partij ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij die in persoon verschijnt samen met haar advocaat Patrick VAN DER STRATEN en mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De kamervoorzitter stelt op de zitting vast dat de bijgebrachte stukken nog steeds onvoldoende duidelijkheid bieden met betrekking tot de gewestplanbestemming en dit wat betreft de verschillende onderdelen van de aanvraag. De verwerende partij werd de mogelijkheid geboden, op grond van het tussenarrest 24 april 2012 verdere opzoeken te doen, zodat de gewestplanbestemming duidelijk wordt en dit op perceelsniveau.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de terechtzitting van 18 december 2012.

3.

De Raad heeft op de zitting van 18 december 2012 de verzoekende partij in eigen persoon, advocaat Patrick VAN DER STRATEN en de heer ■■■ (landmeter) die verschijnen voor de verzoekende partij en mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, opnieuw gehoord.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. FEITEN**

Voor het volledig feitenrelaas verwijst de Raad naar het tussenarrest van 24 april 2012 met nummer A/2012/0158.

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”*.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier is te onthouden dat het ingediende dossier niet enkel de regularisatie inhield van een aantal wijzigingen uitgevoerd aan de op het perceel staande eengezinswoning, maar tevens voor de zogenaamde buitenaanleg van het terrein, waaronder ondermeer de tuinberging en garage achter de woning, de kiezel- en asfaltverhardingen en de terrassen.

Het perceel is volgens 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.

Het perceel is 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.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 30 maart 2011 een grotendeels gunstig advies, maar ongunstig advies voor de regularisatie van de tuinbergingen en de garage en de kiezel- en asfaltverharding.

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<sup>ste</sup> naar de zolderverdieping, de dakvlakvensters, de tuinmuur, de verharding van de terrasbetonblokjes, de septische put en de regenwaterput, op voorwaarde dat de woning de bestemming van ééngesinswoning behoudt, doch weigert de vergunning voor de verharding met kiezels en asfalt en het regulariseren van de garage en twee tuinbergingen.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing 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.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 juli 2011 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), maar niet voor de aanwezige tuinbergingen en garage achter de woning en de kiezel- en asfaltverhardingen.

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 met landelijk karakter en het agrarisch gebied. In het aanvullend verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het oorspronkelijke 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, noch voor de kiezel- en asfaltverhardingen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.*

... ”

*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.*

*Het betreft hier een zonevreemde woning, die vergund werd op 21/09/1993 tezamen met een tuinhuis van 20m<sup>2</sup>. 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 40m<sup>2</sup>, 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 zonevreemde 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 eengezinswoning 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 eengezinswoning. Als het*

werkelijk om een eengezinswoning 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 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.*

Watertoets:

...

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 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.*

*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**

De Raad heeft met het tussenarrest van 24 april 2012 met nummer A/2012/0158 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld en dat de verzoekende partij, als aanvrager van de regularisatie, over het rechtens vereiste belang beschikt in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

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

##### **A. Eerste en tweede middel**

###### *Voorafgaandelijk*

De Raad heeft met het tussenarrest van 24 april 2012 met nummer A/2012/0158 de heropening van de debatten bevolen na het eerste en het tweede middel in oorschouw te nemen.

De verwerende partij werd verzocht verduidelijking te geven omtrent de exacte ligging van de grens 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 werd ook in de mogelijkheid gesteld om kennis te nemen van de ter zitting van 13 maart 2012 neergelegde stukken van de verzoekende partij en hierover een standpunt in te nemen.

Zowel de verwerende partij als de verzoekende partij hebben een aanvullende nota ingediend.

Op de zitting van 4 september 2012 werd door de Raad vastgesteld dat nog steeds een op voldoende grote schaal origineel gewestplan ontbreekt om met zekerheid de bestemming van de aanvraag vast te stellen en dit wat betreft al de onderdelen van de bouwwerken. De verwerende partij werd de mogelijkheid geboden, op grond van het tussenarrest van 24 april 2012 verdere opzoekingen te doen, zodat duidelijkheid wordt gecreëerd inzake de gewestplanbestemming en dit op perceelsniveau.

Met een aangetekende brief van 11 december 2012 legt de verwerende partij de gevraagde stukken, met inbegrip van een aanvullende nota, ter verduidelijking neer. Op de zitting van 18 december 2012 stelt de kamervoorzitter in samenspraak met de partijen vast dat deze gegevens volstaan voor de beoordeling ten gronde.

###### *Standpunt van de partijen*

1.

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 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 ten opzichte van 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 deze afgeleverde vergunning mag worden afgeleid dat de te bouwen woning gelegen was in woongebied en 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 volgens de verzoekende partij wel degelijk in woongebied. Ook een groot gedeelte van de verhardingen ligt bovendien in woonzone volgens de verzoekende partij.

2.

In haar aanvullende nota, naar aanleiding van het tussenarrest, stelt de verwerende partij vooreerst dat het kadaster een louter fiscaal instrument zonder juridische waarde is. Vervolgens kan volgens de verwerende partij de stelling van de Raad dat de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 6 augustus 1991 een tegenindicatie vormt voor haar vaststellingen, niet worden bijgetreden. De verwerende partij wijst ter ondersteuning op de volgende elementen:

- de correspondentie met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die stelde dat de woning ingeplant is in agrarisch gebied en dus wel vergund maar zonevreemd is;
- het originele gewestplan met schaal 1/10.000 als referentieplan om de bestemming te achterhalen. Op grond van een aantal referentiepunten op dit plan, stelt zij dat slechts een smalle spie rechts op het perceel, die aan de straatzijde 10 meter bedraagt en versmalt naar achteren toe, in woongebied gelegen is. De verwerende partij is van oordeel dat zij aldus een correcte beoordeling heeft gemaakt en zich conform de Raad van State gesteund heeft op het enige juridisch afdwingbare instrument.

De verzoekende partij antwoordt hierop dat de verwerende partij nalaat tegemoet te komen aan de door de in het tussenarrest gemaakte vaststellingen. Daarom dient de bestreden beslissing volgens haar vernietigd te worden omdat de verwerende partij er niet toe in staat is aan de hand van bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag van haar beslissing correct is.

3.

In haar aanvullende nota van 11 december 2012 stelt de verwerende partij dat zij de gevraagde bijkomende opzoekingen verricht heeft. Zij wijst hierbij op de volgende elementen:

- het op 12 november 2012 door de provinciale dienst Infrastructuur opgemaakte landmetersplan. Dit plan bevat de projectie van de opmetingen op een extreme uitvergroting van het gewestplan, zijnde 1/2500 en 1/500, en een nota met de vermelde werkwijze van de landmeter.

- het landmetersplan. Hieruit blijkt dat het perceel en de daarop gelegen woning en berging voor een deel, zijnde slechts de eerste 6m van de woning, gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt dat zowel haar woning als een groot deel van de verhardingen als de tuinbergingen en garage gelegen zijn in het woongebied, zodat de verwerende partij niet zonder miskennen van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel kon overwegen dat de woning met aanhorigheden in zonevreemd gebied ligt.

De verwerende partij stelt in haar aanvullende nota ingevolge het tussenarrest dat zij wel een correcte beoordeling heeft gemaakt. De verwerende partij heeft naar aanleiding van de zitting van 18 december 2012 de volgende stukken ter verduidelijking neergelegd:

- een verslag van een landmeter van het provinciebestuur Antwerpen;
- een kopie van het origineel gewestplan
- een ge-georeferencieerd gewestplan.

2.

De aanvraag betreft de regularisatie van twee onderscheiden elementen:

- *de wijzigingen aan de vrijstaande woning*: een deuropening in de linkse zijgevel, een bureau in plaats van een garage conform het vergunde plan van 9 september 1993, raamopeningen in de voor- en achtergevel, een vaste trap naar de zolderverdieping, een tuinmuur, dakvlakvensters;
- *de buitenaanleg*: de tuinbergingen en garage (de bijgebouwen achter de woning), de kiezel- en asfaltverhardingen, de verhardingen van de terrassen, de plaatsing van een septische put en een hemelwaterput.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van de wijzigingen aan een woning, onder de voorwaarde dat het wel degelijk om een eengezinswoning en niet om een meergezinswoning gaat. De verwerende partij heeft evenwel de stedenbouwkundige vergunning voor het overige geweigerd.

3.

In de bestreden beslissing wordt aangaande de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming overwogen:

*“ ...*

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.*

*...*

*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.*

*Het betreft hier een zonevreemde woning, die vergund werd op 21/09/1993 tezamen met een tuinhuis van 20m<sup>2</sup>. 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 40m<sup>2</sup>, 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.*

*...*

Hieruit blijkt dat de verwerende partij op het moment van het nemen van de bestreden beslissing als uitgangspunt nam dat de aanvraag hoofdzakelijk gelegen is in het agrarisch gebied én slechts zeer beperkt, zijnde een 'spie aan de linker zijde', in woongebied met landelijk karakter. De bijgebouwen bevonden zich volgens de verwerende partij (volledig) in het agrarisch gebied. De verwerende partij kwalificeert zowel de woning als de bijgebouwen als zonevreemd.

4.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor een vergunningverlenend bestuursorgaan de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

Waar de Raad in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht zich niet in de plaats mag stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan, is hij wel bevoegd na te gaan of deze de toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot een beslissing is gekomen.

5.

De verwerende partij heeft de gevraagde bijkomende opzoeken verricht ter verduidelijking van de exacte ligging van de bestemmingsgrens. Zo heeft zij onder meer het nodige kaartmateriaal, zijnde de uitvergrotingen van het gewestplan en de projecties hierop van de bestaande toestand, bijgebracht.

In de verklarende nota van de landmeter, zijnde de heer [REDACTED], van het provinciebestuur Antwerpen, staat als conclusie te lezen:

“ ...

*De grens tussen het woongebied met landelijk karakter met het agrarisch gebied ligt op basis van onze opzoeken en metingen op 16,5 m van de hoek van de afsluiting. De woning ligt voor 6,0 m in het landelijk woongebied en ligt voor 6,0 m in het agrarisch gebied. De bijgebouwen liggen deels in agrarisch gebied en deels in woongebied met landelijk karakter.*

...”

Hieruit blijkt dat de kwestieuze woning half gelegen is in het woongebied met landelijk karakter, zijnde de rechterzijde, en half in het agrarisch gebied, zijnde de linkerzijde. Een gelijkaardige situatie geldt voor de bijgebouwen gelegen achter deze woning, namelijk de garage en de tuinbergingen.

6.

De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing niet is gebaseerd op een zorgvuldige feitenvinding, minstens dat de verwerende partij niet in alle redelijkheid in de bestreden beslissing kon overwegen dat:

- *“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 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”.*

Immers, uit de bijkomend uitgevoerde opzoeken blijkt dat de woning niet voor een uiterst beperkt stuk in woongebied met landelijk karakter is gelegen, maar minstens voor de helft. De bijgebouwen liggen ook minstens deels in woongebied met landelijk karakter én dus niet enkel in het agrarisch gebied.

Deze vaststellingen kunnen, voor de beoordeling van het aangevraagde, een verschil uitmaken nu bepaalde handelingen en werken onlosmakelijk verbonden zijn met de woning of een toegang verstrekken tot de woning. Het behoort evenwel niet de bevoegdheid van de Raad daarover te oordelen, zodat de verwerende partij deze elementen aan een nieuwe beoordeling zal dienen te onderwerpen op basis van de nieuwe vaststellingen inzake de grens tussen woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

De Raad stelt vast dat de in het administratief dossier aanwezige stukken niet toelieten met zekerheid te bepalen waar de grens tussen het woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied lag. Gelet op de bijzondere motiveringsplicht van de verwerende partij en het door de verzoekende partij aangetekende administratief beroep op dit punt, waarbij zij benadrukte dat volgens haar de bijgebouwen, minstens de tuinberging, wel degelijk in woongebied lagen, diende de verwerende partij een grotere zorgvuldigheid bij haar onderzoek naar de grenslijn in acht te nemen. Zoals reeds in het tussenarrest van 24 april 2012 gesteld, was de kopie van het originele gewestplan op schaal 1/10.000 te klein om de exacte grens te bepalen in functie van de verschillende onderdelen van de aanvraag.

Het eerste en het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VI. INJUNCTIE**

Overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken of de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

Gelet op de hierboven gedane vaststellingen en overwegingen inzake de zorgvuldigheidsplicht, zowel in feite als in rechte, beveelt de Raad de verwerende partij om bij het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de verzoekende partij, en meer bepaald bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde, rekening te houden met de vaststellingen zoals gedaan landmeter [REDACTED] en de uitvergrotingen van het gewestplan.

### **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 25 augustus 2011, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt 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, en waarbij de stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de tuinbergingen en garage achter de woning, alsook de kiezel- en asfaltverhardingen wordt geweigerd, 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 verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

De Raad beveelt conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO de verwerende partij om bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing te handelen zoals bepaald in onderdeel VI van dit arrest.

4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS