

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0258 van 21 april 2015
in de zaak 1314/0066/A/8/0085

In zake: de heer **Jozef VAN LOOVEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter BORMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 120/4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veronique ELSEMANS

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 november 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 22 augustus 2013.

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 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een woning overeenkomstig de plannen maar beslist dat de aanwezige tuinbergingen en garage achter de woning, alsook de kiezel- en asfaltverhardingen uit de vergunning dienen geschrapt te worden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Rumst, Bussestraat 2A en met als kadastrale omschrijving sectie B, nummer 231 F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 16 februari 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick VAN DER STRATEN die loco advocaat Pieter BORMS verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Veronique ELSEMANS, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit), zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

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 1ste 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 in verband met dragende muren, de vaste trap van de eerste 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.

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.

De verzoekende partij heeft beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad met een aangetekende brief van 17 oktober 2011.

De Raad heeft bij arrest van 4 juni 2013 met nummer A/2013/00292 de bestreden beslissing vernietigd. De Raad heeft de verwerende partij overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 3° VCRO bevolen om bij het nemen van haar herstelbeslissing en meer bepaald bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde rekening te houden met de vaststellingen zoals gedaan door landmeter Dries VERTOMMEN en de uitvergrotingen van het gewestplan.

In het kader van de te nemen herstelbeslissing adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 22 augustus 2013 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige regularisatievergunning te verlenen voor de woning maar de aanwezige bergingen en garage achter de woning alsook de kiezel- en asfaltverhardingen uit de vergunning te schrappen.

De verwerende partij beslist op 22 augustus 2013 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige regularisatievergunning te verlenen voor de woning maar de aanwezige bergingen en garage achter de woning, alsook de kiezel- en asfaltverhardingen uit de vergunning te schrappen.

De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

7. Arrest Raad voor Vergunningsbetwisting

De Raad heeft bij arrest van 4 juni 2013 de beslissing van deputatie van 25 augustus 2011 vernietigd.

De Raad oordeelt 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 garages zoals ze er nu staan, zich wel degelijk in agrarisch gebied bevinden en dus zonevreemd zijn, en aangezien voor deze gebouwen geen enkele vergunning berekend 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 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 en dus niet enkel in het agrarisch gebied.

Deze vaststellingen kunnen, voor de bedoeling 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 deputatie 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 deputatie een grotere zorgvuldigheid bij haar onderzoek naar de grenslijn in acht te nemen. Zoals reeds in het tussenarrest van 24 april 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.

De deputatie dient een nieuwe beslissing te nemen, mits inachtnaam van de bepalingen van het arrest.

(...)

11. **Beoordeling**

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, volgens het gewestplan, deels gelegen in agrarisch gebied en deels in woongebied met landelijk karakter. De delen gelegen in agrarisch gebied zijn niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Op 16 november 2012 werd door de provinciale dienst infrastructuur een landmetersplan opgemaakt van de omgeving van Bussestraat 2a te Rumst.

Er werd zowel gemeten vanuit de weg aan Moorkenshoekstraat en Bussestraat, als vanuit het perceel gelegen ten westen van het perceel van de aanvraag. Deze opmeting werd geprojecteerd op het gewestplan op schaal 1/2500 en 1/500.

Uit de opmetingen op het terrein en de plannen opgemaakt door de landmeter, blijkt dat het perceel en de daarop gelegen woning en berging voor een deel gelegen is in woongebied met landelijk karakter en voor een deel gelegen in agrarisch gebied.

De woning is slechts voor een eerste 6m gelegen binnen het landelijk woongebied, het overgrote deel is gelegen in agrarisch gebied. De bijgebouwen liggen, volgens de opmetingen van de landmeter, voor iets meer dan de helft in agrarisch gebied.

Het betreft hier dus een zonevreemde woning, die vergund werd op 21/09/1993 tezamen met een tuinhuis van 20m².

De woning werd lichtjes anders uitgevoerd dan voorzien. Verbouwen van bestaande, vergunde en niet verkrotte zonevreemde woning kunnen volgens art. 4.4.12 van de VCRO vergund worden.

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).

Er werd echter ook een aanzienlijke oppervlakte aan bergingen en een garage, los van de woning, voorzien. De werkelijk uitgevoerde bijgebouwen, twee bergingen en een garage, stemmen helemaal niet overeen met het vergunde tuinhuis van 20m² (cfr. vergunning van 21/09/1993). Deze bijgebouwen staan opgetekend op het bijgevoegde inplantingsplan. De bouwbreedte en bouwdiepte zijn hiervan af te lezen : de garage meet ca. 8m op 6m, één berging meet ca. 4m op 5m, en de andere berging heeft een onregelmatige vorm met een oppervlakte van ca. 50m². Van deze bijgebouwen zijn geen detailtekeningen bij de aanvraag gevoegd, zodat de hoogte bij benadering een 2-tal m bedraagt. Bijgevolg zijn de bijgebouwen niet hoofdzakelijk vergund.

Aangezien de bergingen en garage zoals ze er nu staan, zich wel degelijk deels in agrarisch gebied bevinden en dus deels 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 komen deze niet voor vergunning in aanmerking.

Bovendien moet minstens een groenbuffer van 3m worden aangehouden ten opzichte van het agrarisch gebied. Zoals nu voorgesteld, ongeveer op de helft in het landelijk woongebied en het agrarisch gebied, kunnen de bijgebouwen niet worden vergund.

Hetzelfde geldt voor de aanzienlijke oppervlakte aan kiezel- en asfaltverhardingen. Zowel de volledige voortuin als het rechter perceelsgedeelte (in agrarisch gebied) naast de woning en de bijgebouwen werden aangelegd met een asfaltverharding. Aan de linkerkant van de woning bevindt zich een toegangsweg naar de verhardingen en de bergingen.

De verhardingen rechts in agrarisch gebied zijn niet in functie van een landbouwbedrijf. Dergelijke grote verharde oppervlaktes passen hoegenaamd niet in agrarisch gebied, noch in woongebied met landelijk karakter. Deze verhardingen dienen derhalve uit de vergunning te worden geschrapt.

Bovendien kan men opmerken dat er nagenoeg geen tuinzone meer overblijft in het woongebied. Tuinzones hebben eveneens een louter residentiële functie en deze functie stemt niet overeen met de bestemming agrarisch gebied.

Bij een zonevreemde woning kunnen geen nieuwe gebouwen en verhardingen worden opgericht, behoudens deze die overeenkomstig het Vrijstellingenbesluit zonder vergunning kunnen worden voorzien. Het gaat daarbij meer bepaald om bijgebouwen met een totale maximum oppervlakte van 40m² en verhardingen die strikt noodzakelijk zijn voor de toegang tot en de opritten naar de woning. In casu vallen noch de bijgebouwen, noch de verhardingen onder deze bepalingen.

(...)

Algemene conclusie :

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, voor wat betreft de wijzigingen aan de woning zelf, 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

Uit het dossier blijkt dat de vordering op regelmatige wijze ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de bijzondere motiveringsplicht.

Zij stelt dat de analyse van landmeter Vertommen niet feilloos is, zoals hij trouwens zelf bevestigde. De gemeente heeft in 1993 vastgesteld dat de woning volledig in woongebied ligt. Als de verwerende partij hier wil op terugkomen, moet zij een sluitend bewijs voorleggen. Het verslag van landmeter Vertommen is hiertoe niet dienstig, temeer daar landmeter Van De Werf tot een ander besluit komt. De verwerende partij motiveert niet waarom zij met diens vaststellingen geen rekening houdt. Er is aanleiding om een deskundige aan te stellen.

Volgens de verzoekende partij motiveert de verwerende partij evenmin waarom een groenbuffer van 3 meter noodzakelijk is en waarom deze niet in het agrarisch gebied zou mogen liggen.

Tenslotte stelt de verzoekende partij dat zij geen kennis had van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat bovendien niet bij de beslissing gevoegd was, zodat dit niet als motivering kan gelden.

2.

De verwerende partij verwijst naar het arrest van 4 juni 2013 van de Raad waaruit blijkt dat de gedingvoerende partijen in samenspraak met de kamervoorzitter hebben vastgesteld dat de voorgebrachte gegevens volstonden voor de beoordeling van de zaak. De verzoekende partij kan hier nadien niet op terugkomen. Bovendien heeft de Raad aan de verwerende partij bevolen om haar herstelbeslissing te steunen op het verslag van landmeter Vertommen. De verwerende partij heeft hiermee effectief rekening gehouden bij haar beoordeling. Op de vraag om een deskundige aan te stellen kan bijgevolg niet ingegaan worden.

De verwerende partij stelt verder dat de groenbuffer werd aangehaald als extra motivatie om de bijgebouwen te schrappen uit de vergunning.

De verzoekende partij heeft volgens de verwerende partij geen belang bij het invoeren van een beweerde schending van de motiveringswet, omdat het verslag van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar volledig gelijklopend is met de bestreden beslissing. Er is geen belangenschade nu de gelijklopende motieven terug te vinden zijn in de bestreden beslissing.

3.

In haar wederantwoordnota betwist de verzoekende partij dat zij akkoord gegaan is met de juistheid van het verslag van landmeter Vertommen. Enkel was zij het eens dat een beoordeling ten gronde op grond van de voorliggende gegevens mogelijk was. De Raad is niet bevoegd om te oordelen waar de grens ligt: zij kan enkel vaststellen of de bestreden beslissing hieromtrent al dan niet zorgvuldig genomen werd. De Raad heeft overigens niet vastgesteld dat enkel de vaststellingen van landmeter Vertommen voldoende zouden zijn om te kunnen spreken van een zorgvuldig onderzoek.

De verzoekende partij stelt dat uit de vergunning van de woning blijkt dat de enig juiste scheidingslijn minstens op 29 meter ligt van de linker perceelsgrens. Deze vaststelling vindt steun in de oorspronkelijke vergunningen en weigeringen van de gemeente en de opmetingen van landmeter Van De Werf, alsook in het origineel gewestplan. Bijgevolg dient het originele gewestplan opgevraagd te worden en moet een deskundige aangesteld worden.

De verwerende partij volgens de verzoekende partij nog steeds niet waarom een groenbuffer noodzakelijk is. Er wordt geen grondslag hiervoor aangetoond. De aanwezigheid van gebouwen op de scheidingslijn is onverzoenbaar met de aanleg van een groenbuffer.

Tenslotte stelt de verzoekende partij dat zij de materiële motieven van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kent. Vermits de verwerende partij haar beslissing hierop motiveert, had dit verslag moeten gevoegd worden bij de beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 3° VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het arrest van 4 juni 2013, kan 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.

Geen van de gedingvoerende partijen heeft cassatieberoep aangetekend tegen het arrest van de Raad van 4 juni 2013, waarbij aan de verwerende partij in het kader van de te nemen herstelbeslissing volgende injunctie werd opgelegd:

“ ...

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 VERTOMMEN en de uitvergrotingen van het gewestplan.

... ”

Het vermelde arrest van de Raad heeft bijgevolg kracht van gewijsde met betrekking tot de bovenstaande injunctie.

Vermits de Raad in zijn eerder arrest de verwerende partij bevolen heeft om rekening te houden met de vaststellingen zoals gedaan door landmeter VERTOMMEN, kan de verzoekende partij deze vaststellingen niet opnieuw in vraag stellen zonder schending van het in kracht van gewijsde gegane arrest van 4 juni 2013. In de mate dat de verzoekende partij het verslag van landmeter VERTOMMEN opnieuw in vraag stelt, is dit onderdeel van het door haar ingeroepen middel van de verzoekende partij bijgevolg onontvankelijk.

2.

De Raad kan in het kader van de hem opgedragen legaliteitstoets wel nagaan of de verwerende partij het voorwerp van de door de Raad bevolen injunctie met toepassing van artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 3° VCRO (thans artikel 4.8.2, derde lid VCRO) op een juiste wijze heeft vermeld en hieruit de rechtens correcte gevolgtrekkingen heeft gedaan.

De verwerende partij heeft de bijkomende opzoekingen 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 16 november 2012 van landmeter VERTOMMEN van het provinciebestuur Antwerpen, staat als conclusie te lezen:

“ ...

Op het terrein werden de woning, de bijgebouwen en een aantal assen van in 1979 al bestaande wegen ingemeten.

Het gewestplan werd ingescand. Op basis van de ingemeten wegassen werd het ingescande gewestplan ge-georefereerd.

(...)

Aldus kan de link tussen de huidige bestaande toestand en het originele analoge gewestplan gelegd worden.

(...)

De grens tussen het woongebied met landelijk karakter met het agrarisch gebied ligt op basis van onze opzoekingen 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.

...”

De verwerende partij leidt hier wettig uit af dat de woning en het tuinhuis van 20m², vergund op 21 september 1993, een zonevreemde woning betreft. De door de verwerende partij gedane vaststelling dat een aanzienlijke oppervlakte aan bergingen en een garage gebouwd werden die niet overeenstemmen met het vergunde tuinhuis van 20m² wordt door de verzoekende partij niet betwist. De verwerende partij betwist evenmin de door de verwerende partij uitgevoerde berekeningen met betrekking tot de totale oppervlakte van garage en bergingen, waaruit de verwerende partij afleidt dat deze bijgebouwen niet kunnen beschouwd worden als hoofdzakelijk vergund en bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking komen.

De vraag om de neerlegging van het originele gewestplan en/of de aanstelling van een deskundige is evenmin gegrond nu niet aangetoond wordt dat de beoordeling van de verwerende partij die gesteund is op de vaststellingen van landmeter Vertommen en op het kaartmateriaal, zijnde de uitvergrotingen van het gewestplan en de projecties hierop van de bestaande toestand, feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk zijn.

In zoverre de verzoekende partij de planologische bestemming van de woning met bijgebouwen zoals vastgesteld door de verwerende partij bestrijdt, is het middel ongegrond.

3.

De verzoekende partij bekritiseert verder de door de verwerende partij opgelegde groenbuffer van 3 meter in woonzone, en vraagt zich waarom deze niet in het agrarisch gebied mag liggen.

In de mate de verzoekende partij niet aangeeft welke decretale bepalingen, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen hiermede zouden geschonden worden, beschouwt de Raad zulks als loutere opportuiniteitskritiek. Het komt de verzoekende partij als aanvrager van de vergunning niet toe haar eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zoals zij deze voor zichzelf ziet, in de plaats te willen stellen van deze van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De verwerende partij heeft terzake een discretionaire bevoegdheid. De verzoekende partij toont niet aan dat de gedane beoordeling door de verwerende partij, waarbij binnen de woonzone een groenbuffer opgelegd wordt van 3 meter om de overgang te maken naar het agrarisch gebied, kennelijk onredelijk is.

4.

Tenslotte stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar het eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en waarvan zij door de motieven over te nemen in de bestreden beslissing de bevindingen van het verslag tot de hare gemaakt heeft. Geen enkele decretale bepaling verplicht de verwerende partij dit verslag, waarvan de eensluidende motieven terug te vinden zijn in de bestreden beslissing zelf, te voegen bij de bestreden beslissing. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt deel uit van het administratief dossier.

Het middel is deels onontvankelijk, deels ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het vertrouwensbeginsel. In de vergunning die op 21 september 1993 afgeleverd werd aan de rechtsvoorganger van de verzoekende partij wordt niet vermeld dat dit een zonevreemde woning is. Ook op het ogenblik van de overdracht aan de verzoekende partij werd door het college van burgemeester en schepenen geen gewag gemaakt van het zonevreemd karakter. Bijgevolg wordt afbreuk gedaan aan de subjectieve rechten die bestonden in hoofde van de verzoekende partij.

2.

De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het ingeroepen middel nu zij niet aantoont hoe zij belangenschade zou leiden noch op welke wijze een eventuele vernietiging op grond van dit middel tot een andere beoordeling zou leiden. Het middel raakt niet aan de inherente wettigheid van de bestreden beslissing. De verwerende partij heeft geoordeeld dat de wijzigingen aan de woning verenigbaar zijn met de decretale bepalingen en verleende hiervoor een stedenbouwkundige vergunning.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij alle belang heeft om na te gaan of de verwerende partij voldoende zwaarwichtige rechtvaardigingsgronden had om in strijd met het

vertrouwensbeginsel te beslissen. Er is sprake van een rechtmatig vertrouwen dat door de bestreden beslissing geschonden is.

Beoordeling door de Raad

Het vertrouwensbeginsel, waarop de verzoekende partij zich beroept, houdt in dat de rechtszoekende moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur en, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

De verzoekende partij verwijst naar de stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst op 21 september 1993. De Raad stelt vast dat hiermede een woning vergund wordt en een tuinhuis van 20 m². De bestreden beslissing breidt de stedenbouwkundige vergunning uit voor de –destijds zonder vergunning– aan de betreffende woning aangebrachte wijzigingen. De bestreden beslissing schendt bijgevolg wat de woning zelf betreft allerm minst het ingeroepen vertrouwensbeginsel. Voor het overige kan slechts vastgesteld worden dat de destijds verleende vergunning bijkomend slechts een tuinhuis van 20 m² vergunt. De verzoekende partij kan zich niet rechtsgeldig beroepen op het vertrouwensbeginsel om de regularisatie te bekomen van illegaal uitgevoerde werken in strijd met de bekomen vergunning van 21 september 1993. In de mate dat de verzoekende partij van oordeel is dat zij door de destijds verleende vergunning erop mocht vertrouwen dat de woning niet zonevreemd is, mist het middel feitelijke grondslag. Uit de vergunning van 21 september 1993 kan niet afgeleid worden dat de woning volledig zone-eigen gelegen is in woongebied. Evenmin wordt aanneembaar gemaakt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rumst enige waarborg of bevestiging zou gegeven hebben aan de verzoekende partij omtrent het zone-eigen karakter van de woning en waaruit de verzoekende partij mogelijks rechten zou kunnen putten op grond van het vertrouwensbeginsel. Integendeel blijkt uit de brief van de gemeente Rumst van 22 augustus 1995 gericht aan de instrumenterende notaris bij gelegenheid van de aankoop van het perceel door de verzoekende partij dat het pand voor een gedeelte in de woonzone gelegen is en voor een gedeelte in de landbouwzone.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

1.

De verzoekende partij roept machtsafwending in en stelt dat de verwerende partij het voorwerp van de vergunning miskent, omdat de aangevraagde regularisatievergunning geen betrekking had op de verhardingen, noch op het stallen van voertuigen, noch op de tuinbergingen die reeds aanwezig waren op het ogenblik van de verwerving van het perceel. De vraag of die constructies en verhardingen al dan niet vergund waren, maakt geen voorwerp uit van de regularisatie-aanvraag. Bijgevolg overschrijdt de verwerende partij haar bevoegdheid en doet zij aan machtsafwending door de afbraak van deze constructies als voorwaarde voor de regularisatie van de kleine wijzigingen aan de woning op te leggen. Een herstelmaatregel is een exclusieve bevoegdheid van de rechterlijke macht en is overeenkomstig artikel 6.1.41, §5, 3° VCRO verjaard.

De verzoekende partij argumenteert verder dat er voor de verhardingen voor het stallen van tweedehandsvoertuigen ten tijde van de aanleg geen vergunningsplicht bestond. De vergunningsplicht is pas ingegaan op 1 mei 2000. Voor de verhardingen, kiezel, betonblokjes en asfalt gelegen in woonzone was op het ogenblik van de verwerving evenmin een stedenbouwkundige vergunning vereist, zodat hiervoor geen regularisatie-aanvraag gedaan

werd. Het college van burgemeester en schepenen en de verwerende partij hebben de ingediende aanvraag onterecht ambtshalve uitgebreid, waardoor zij de subjectieve rechten van de verzoekende partij miskennen.

2.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij evenmin belang heeft bij dit middel. Het afbreken van de constructies wordt immers niet opgelegd als voorwaarde van de vergunning, noch wordt enige herstelmaatregel opgelegd. Volgens de verwerende partij treedt zij bovendien het standpunt van de verzoekende partij bij door de tuinbergingen en garage achter de woning, alsook de kiezel- en asfaltverhardingen uit de vergunning te schrappen.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de Raad akte zou verlenen van het feit dat de verwijdering van de verhardingen en tuinbergingen geen voorwaarde is voor de overige kleine regularisaties.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat het middel feitelijke grondslag mist. De garage en tuinbergingen gelegen achter de woning, alsook de kiezel- en asfaltverhardingen werden uit de stedenbouwkundige vergunning geschrapt en maken hiervan bijgevolg geen deel van uit. De bestreden beslissing legt evenmin enige herstelmaatregel op als voorwaarde voor de vergunde wijzigingen aan de woning.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

1.

De verzoekende partij stelt dat de herstellvordering zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen niet rechtsgeldig is.

2.

De verwerende partij repliceert dat in zoverre de verzoekende partij kritiek uit op het besluit van het college van burgemeester en schepenen het middel onontvankelijk is ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep.

Beoordeling door de Raad

De Raad beoordeelt in het kader van de hem opgedragen decretale bevoegdheid uitsluitend in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissingen. In zoverre de verzoekende partij in het middel louter de beslissing genomen in eerste aanleg bekritiseert, is het middel niet ontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
 met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Marc VAN ASCH