

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0281 van 4 juni 2013
in de zaak 2010/0429/A/1/0387

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

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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente **RETIE**, met kantoren te 2470 Retie, Markt 1

2. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
landmeter [REDACTED]
kantoor houdende te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 14 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 11 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tweede tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie van 27 november 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor het afsplitsen van een grond.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als 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 geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben elk een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 februari 2011, waarop de behandeling van de vordering tot vernietiging verdaagd is naar de openbare terechtzitting van 14 maart 2011, waarop de vordering tot vernietiging behandeld wordt.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS, die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij, en de heer [REDACTED], die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij en de eerste tussenkomende partij zijn, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van procespartijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente RETIE vraagt met een op 3 juni 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 30 juni 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat deze tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

De heer [REDACTED] vraagt met een op 17 juni 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om "[REDACTED]" in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 30 juni 2010 enerzijds het verzoek tot tussenkomst van de "kinderen van mevrouw [REDACTED]" onontvankelijk verklaard en anderzijds vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek van mevrouw [REDACTED] in te willigen en dat deze tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, met verzoek aan deze tussenkomende partij om de volmacht van de heer [REDACTED] te bezorgen.

Na onderzoek van de door deze tussenkomende partij ingediende documenten verklaart de Raad het verzoek tot tussenkomst in hoofde van mevrouw [REDACTED] ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 10 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het afsplitsen van een grond bestemd voor het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan ‘Herentals - Mol’, deels gelegen in agrarisch gebied en deels in woongebied met landelijk karakter.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 augustus 2009 tot en met 30 september 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De eerste tussenkomende partij adviseert als volgt gunstig op 9 oktober 2009:

“ ...

Het goed ligt, volgens het gewestplan Herentals – Mol (KB 28/07/1978), in het woongebied met een landelijk karakter, grenzend aan het agrarisch gebied. ...

Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het gewestplan. De aanvraag is principieel in overeenstemming met het gewestplan.

...

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geen bezwaren geformuleerd.

Artikel 100 § 1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het bouwen van een commercieel, ambachtelijk of industrieel gebouw of het bouwen van een woning, met uitzondering van een land- of tuinbouwbedrijf en van een exploitatiewoning van een land- of tuinbouwbedrijf. Ongeacht de plaatselijke toestand, wordt als minimale uitrusting beschouwd een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnet. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van artikel 100 § 1.

De bebouwing in de omgeving kenmerkt zich door vrijstaande bebouwing.

De voorgestelde bebouwingstypologie houdt rekening met de karakteristieken van de omgeving.

De aanvraag wordt verenigbaar geacht met de ruimtelijke ordening en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

...”

De verzoekende partij adviseert als volgt ongunstig op 17 november 2009:

“ ...

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel van de aanvraag situeert zich in een geïsoleerd woongebied met landelijk karakter aan het einde van een klein woonlint. De bebouwing in de omgeving kenmerkt uitsluitend door vrijstaande bebouwing op ruime percelen in een landelijke omgeving.

Het perceel van de aanvraag is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning. De aanvraag betreft de afsplitsing van een deel van het perceel, gelegen tussen de bestaande woning en het rechtsaanpalend agrarisch gebied.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In landelijke dorpen en gehuchten zijn nieuwe structuren niet uitgesloten. Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden, maar er moet steeds rekening worden gehouden met het karakter van de omgeving. Bebouwing kan aldus toegelaten worden met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene dat reeds aanwezig is.

Het is duidelijk dat door de voorgestelde invulling de logische opdeling van de percelen verloren gaat. In overeenstemming met de principes van het huidige stedenbouwkundige beleid dient er te worden gestreefd naar een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte die voor bewoning in aanmerking komt. Dit houdt in dat de aanwezige open ruimte optimaal moet benut worden door het beperken van de perceelsoppervlakten en het verhogen van de bezettingsgraad. Doch deze te beogen verdichting mag geenszins aanleiding geven tot verlies van ruimtelijke kwaliteit. Het betreft hier een geïsoleerd woongebied met landelijk karakter waar een dergelijke verdichting niet gewenst is. De overige percelen in het woongebied met landelijk karakter langs de Kronkelstraat hebben allen een breedte van minstens 20 meter, gemeten op de voorgevelbouwlijn.

Het perceel van de aanvraag is tevens gelegen in de nabijheid van het beschermde monument 'houten windmolen van Jacobs Horzeleind'. Bijgevolg diende de aanvraag voor advies te worden voorgelegd aan het Agentschap R-O Vlaanderen – R-O Antwerpen - Onroerend Erfgoed. Het advies werd niet gevraagd.

Algemene conclusie

*Het gevraagde zal, rekening houdend met bovenvermelde, de goede ruimtelijk ordening en de perceelsordening in het gebied verstoren en kan bijgevolg niet worden toegestaan.
...*

De eerste tussenkomende partij weigert op 27 november 2009 als volgt een verkavelingsvergunning aan de tweede tussenkomende partij:

“ ...

De aanvraag betreft het afsplitsen van één kavel bestemd voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning, gelegen langs een bestaande wegenis.

Het goed ligt in het gewestplan Herentals – Mol. (Koninklijk besluit van 28 juli 1978)

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in woongebied met landelijk karakter in functie van de [REDACTED] (50 meter) en in dieperliggend en rechtsaanpalend gebied.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven voor het deel gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. ...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies uitgebracht door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 17 november 2009.

ONGUNSTIG de verkaveling van de grond waarbij één kavel voor vrijstaande bebouwing wordt afgesplitst, zoals voorgesteld op bijgaand verkavelingsontwerp, dient te worden geweigerd. De aanvraag is stedenbouwkundig onaanvaardbaar, omwille van de hierboven vermelde redenen.

...”

De tweede tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 30 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen, adviseert als volgt ongunstig op 8 maart 2010:

“ ...

Vanuit molinologisch standpunt hebben wij ernstige bezwaren tegen het toelaten van bijkomende bebouwing in de omgeving van de molen [REDACTED]. In tegenstelling tot wat in het verweerschrift beweerd wordt, zal de nieuwe bebouwing wel degelijk binnen een straal van 100 meter ten opzichte van de als monument beschermde molen worden opgetrokken. Elk bijkomend bouwwerk binnen een perimeter van 200m zal voor een extra negatieve invloed zorgen op de werking van deze waardevolle, niet op een heuvel gebouwde molen, bovenop de ongunstige invloed van de bestaande vergunde woningen.

Het is daarom van belang deze zone maximaal te vrijwaren van bijkomende bebouwing.

Daarenboven is het te verwachten dat de nieuwe bebouwing een grotere invloed zal hebben op de windvang van de molen dan de bestaande kalverenstal. Deze nieuwe bebouwing wordt immers veel dichterbij de molen opgetrokken en zal wellicht ook een stuk hoger zijn.

Deze 18^{de}-eeuwse molen is in de jaren tachtig van de vorige eeuw gerestaureerd en is in de jaren 2004 – 2005 opnieuw maalvaardig gemaakt. Bijkomende bebouwing zou al dit werk in gevaar brengen en een negatieve invloed hebben op zowel de molen als het beschermde landschap eromheen.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

Goede RO

Lot 2 bevindt zich gedeeltelijk in agrarisch gebied (3m00). De strook voor hoofdgebouwen is zo geconcipeerd dat de bouwvrije zijtuinstrook (3m00) gelegen is in agrarisch gebied. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het echter onaanvaardbaar dat er gebouwd kan worden tot op de scheidingslijn tussen twee bestemmingen, in casu woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. De bouwvrije zijtuinstrook dient gerealiseerd te worden binnen het woongebied zelf.

In het verkavelingsvoorstel wordt rekening gehouden met het gedeelte dat in agrarisch gebied gelegen is. Zoals hierboven reeds aangehaald, mag enkel het stuk grond gelegen in woongebied met landelijk karakter aangewend worden om verkaveld te worden. Dit resulteert in een lot met een voorgevelbouwlijn, gelegen op 6m00 uit de rooilijn, van slechts 12m00 breed, hetgeen in sterk contrast staat met de kavels uit de omgeving.

Zoals de beroeper zelf aanhaalt in zijn beroepschrift, hebben de smalste kavels in de omgeving een breedte variërend van 16m00 tot 19m00.

Beroeper verwijst naar een aantal precedents. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat elke aanvraag beoordeeld dient te worden op basis van zijn specifieke ligging en karakteristieken van het perceel zelf. Zo verwijst beroeper bv. naar ROBR 07/519, waar de breedte 18m24 bedraagt. Verder wordt verwezen naar ROBR 04/416, wat een hoekperceel betreft en dus niet vergelijkbaar is met huidige aanvraag.

...

Na de hoorzitting beslist de verwerende partij op 11 maart 2010 als volgt het administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

8. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

1. Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter (50m00) en dieperliggend en naastliggend in agrarisch gebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan voor het deel gelegen in woongebied met landelijk karakter.

2. De aanvraag betreft het splitsen van grond in twee loten bestemd voor het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning.

Op lot 1 staat de bestaande woning. De breedte van het perceel op de rooilijn bedraagt 25m34.

Lot 2 is een nieuwe kavel. De breedte op de rooilijn bedraagt 13m93. Op de voorgevelbouwlijn, gelegen op 6m00 uit de rooilijn, bedraagt de breedte 15m00. Dit lot bevindt zich gedeeltelijk in agrarisch gebied (3m00). De strook voor hoofdgebouwen is zo geconcipeerd dat de bouwvrije zijtuinstrook (3m00) in agrarisch gebied is gesitueerd.

In het beroepschrift wordt verwezen naar een aantal percelen in de omgeving. Hierbij wordt opgemerkt dat bij elke aanvraag de specifieke situatie op zich dient te worden beoordeeld.

De deputatie is van oordeel dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt, aangezien het gedeelte van de voorgestelde kavel 2 dat in agrarisch gebied gelegen is, bouwvrij blijft. Het perceel is op de rooilijn en voorgevelbouwlijn weliswaar enigszins smaller dan de percelen in de omgeving, maar in zijn geheel heeft het een voldoende ruime oppervlakte om in woongebied met landelijk karakter te kunnen worden aanvaard.

De deputatie volgt het gunstig standpunt van de gemeente en is van oordeel dat de aanvraag verenigbaar is met de omgeving.

3. Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.

Algemene conclusie:

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

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

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 13 april 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 14 mei 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO, zoals van toepassing voor de decreetswijziging van 18 november 2011, over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In haar eerste middel voert de verzoekende partij aan:

“ ...

schending van art. 11 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen alsook van het motiveringsbeginsel

Doordat de verkavelingsvergunning betrekking heeft op het afsplitsen van een grond bestemd voor het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning, dit hoewel de af te splitsen grond deels gelegen is in agrarisch gebied. Met name de bouwvrije zijtuinstrook gelegen aan de rechterzijde van de af te splitsen grond is gelegen in agrarisch gebied en op basis van de stedenbouwkundige voorschriften staat men toe dat er toch een autogarage of een afscheidingsmuurtje in deze strook gebouwd kan worden.

Terwijl agrarische gebieden enkel bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin en dus niet voor de aanleg van een autogarage, een afscheidingsmuurtje, een tuin of andere inrichtingen met een residentiële functie.

Toelichting

...

Door deze verkavelingsvergunning wordt een bouw-kavel gecreëerd die deels gelegen is in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied. De bestreden beslissing ziet dit probleem, doch meent dit te kunnen oplossen door voor deze verkavelingsvergunning specifieke stedenbouwkundige voorschriften te voorzien die er zogenaamd over moeten waken dat het deel van de kavel dat gelegen is in agrarisch gebied gevrijwaard blijft van elke bebouwing en bestemd blijft voor landbouwactiviteiten.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de nieuwe te creëren kavel (lot 2) zich gedeeltelijk in agrarisch gebied bevindt maar dat de strook voor hoofdgebouwen zo geconcentreerd is dat de bouwvrije zijtuinstrook in agrarisch gebied is gesitueerd.

...

Bovenstaande impliceert dus dat op basis van de stedenbouwkundige voorschriften die intrinsiek deel uitmaken van een vergunning, er in de bouwvrije zijtuinstrook, die, wat de rechterzijde betreft, gelegen is in agrarisch gebied, een afscheidingsmuurtje of een autogarage kan worden opgetrokken. Dit is echter manifest in strijd met art. 11 van het KB van 28 december 1972 dat stelt dat een agrarisch gebied enkel aangewend kan worden voor landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para) agrarische bedrijven. Een afscheidingsmuurtje of een autogarage behoort dus zeker niet thuis in aan agrarisch gebied.

Tevens dient opgemerkt te worden dat hoewel men spreekt van een bouwvrije strook het wel gaat om een zijTUINstrook. Dit impliceert dat men hier, ondanks het feit dat, behoudens garages en afscheidingsmuurtjes, de strook bouwvrij dient te blijven, maar

zich wel zou lenen tot het aanleggen van een tuin. Ook dit kan echter niet toegestaan worden. Een tuin heeft een residentiële functie dewelke niet thuishoort in een agrarisch gebied.

...

De eerste tussenkomende partij antwoordt hierop:

“ ...

De deputatie argumenteert in haar beoordeling terecht dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt, aangezien het gedeelte van de voorgestelde kavel 2 dat in agrarisch gebied gelegen is, bouwvrij blijft. ...

Daarenboven dient bij de interpretatie van het gewestplan op perceelsniveau rekening gehouden te worden met het feit dat het gewestplan slechts een beperkte nauwkeurigheid heeft. De gewestplannen werden immers opgemaakt met als achtergrond topografische kaarten, waarbij men zich bij het intekenen baseerde op visueel herkenbare elementen, zoals lijninfrastructuren (wegen, waterlopen,...), landschappelijke overgangen (bosranden, taluds,...), herkenbare perceelsgrenzen (bijv. met houtkanten), woningen en andere gebouwen. Bovendien hadden de topografische kaarten een schaal van 1/25.000, zodat de nauwkeurigheid per definitie beperkt is. Zo dient gelet op de lijndikte van de gewestplancontouren rekening gehouden te worden met een fout van 10 tot 20 meter (lijndiktefout)! Bij het beoordelen van vergunningen dient een interpretatie te gebeuren tot op perceelsniveau (schaal 1/2000 of 1/2500), zodat in casu eventueel geargumenteed zou kunnen worden dat de grens tussen agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter gelegen is binnen een marge van 10 tot 20 meter t.o.v. de lijn aangegeven door de heer [REDACTED].

...”

De tweede tussenkomende partij voegt daar nog aan toe:

“ ...

*Vooreerst zou ik willen vermelden dat in de stedenbouwkundige voorschriften de melding is aangebracht op blz. V-3b-02.-2°: **‘binnen de bouwstrook aangeduid op het plan’**. Er worden geen gebouwen opgericht in de rechtse zijtuinstrook zijnde agrarisch gebied. Een tweede opmerking is dat in de cursief getypte tekst foutief het woord ‘gekoppeld’ is verwijderd. In de juiste algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften lezen we correct: ... binnen de eerste 10m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage **gekoppeld** worden opgericht.*

Aangezien in agrarisch gebied geen garage mag gebouwd worden, kan in de rechtse zijtuinstrook ook geen gekoppelde garage geplaatst worden met het aanpalende perceel.

...”

Beoordeling door de Raad

Geen van beide tussenkomende partijen betwist dat lot 2 van de door de bestreden beslissing vergunde verkaveling, volgens het gewestplan ‘Herentals - Mol’, gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in agrarisch gebied gelegen is.

De Raad oordeelt dat de eerste tussenkomende partij er niet in slaagt, bijvoorbeeld door documenten neer te leggen, haar stelling te staven “*dat de grens tussen agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter gelegen is binnen een marge van 10 tot 20 meter t.o.v. de lijn aangegeven door de heer [REDACTED].*”

Door een verkavelingsvergunning te verlenen, waarbij de tuinzone van lot 2 ervan in agrarisch gebied gelegen is, schendt de verwerende partij artikel 11 van het koninklijk besluit 27 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, dat bepaalt dat agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin en dat in agrarisch gebied alleen de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen en de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, zijn toegelaten, evenals para-agrarische gebouwen.

Dat de verkavelingsaanvraag en -voorschriften bepalen dat het in agrarisch gebied gelegen gedeelte bouwvrij blijft en bestemd is als zijtuinstrook, doet daar geen afbreuk aan, integendeel: de verkavelingsvoorschriften, die een intrinsiek deel zijn van de vergunning, bepalen in punt 04 op pagina V-3c dat in de bouwvrije zijtuinstrook *“alle constructies verboden”* zijn *“behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages zoals bepaald in artikel 1.05, 4° en 8°”*.

Er kan evenmin rekening gehouden worden met de verwijzing, door de tweede tussenkomenende partij, naar de verkavelingsvoorschriften in punt 02 (voorschriften met betrekking tot de *“strook voor binnenplaatsen en tuinen”*, meer bepaald *“tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel”*) op pagina V-3b, die bepalen dat bebouwing maar mogelijk is *“binnen de bouwstrook aangeduid op het plan”*: de specifieke voorschriften met betrekking tot de bouwvrije zijtuinstrook worden immers vermeld in voormeld punt 04, namelijk dat in de zijtuinstrook alle constructies verboden zijn *“behoudens de afsluitingsmuurtjes en autogarages”*, hetgeen dus in strijd is met artikel 11 van voormeld koninklijk besluit.

Zelfs in de veronderstelling dat het in het agrarisch gebied gelegen deel van lot 2 van de door de bestreden beslissing vergunde verkaveling effectief bouwvrij blijft, is door de bestreden beslissing een tuinzone mogelijk in agrarisch gebied.

Tuinzones hebben echter een louter residentiële functie, hetgeen niet overeenstemt met de bestemming agrarisch gebied.

De verwerende partij, die evenmin betwist dat het voorwerp van de aanvraag, meer bepaald de zijtuinstrook van lot 2 van de door de bestreden beslissing vergunde verkaveling, gedeeltelijk in agrarisch gebied gelegen is, had, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, de verkavelingsvergunning dan ook moeten weigeren.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen van de verzoekende partij niet, omdat deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

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 11 maart 2010, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede tussenkomende partij.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

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

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS