

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.500 van 22 september 2010
in de zaak A. 184.898/X-13.404.**

In zake: Georges STRAETEMANS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Eddy Van Camp
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Molenstraat 52-54
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 augustus 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 7 juni 2007 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep van Georges Straetemans tegen het besluit van 11 september 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier houdende de weigering van de stedenbouwkundige vergunning tot het verbouwen van stallingen bij een bestaande landelijke woning tot bijkomende woonruimten op een perceel gelegen te Lier, Vinkenstraat 36, kadastraal bekend sectie F nr. 588, niet wordt ingewilligd en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 mei 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lieven Brouwers, die loco advocaat Eddy Van Camp verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroet heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De consorten Straetemans-Maes dienen op 27 april 2006 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van stallingen bij een bestaande landelijke woning tot bijkomende woonruimten op een perceel gelegen te Lier, Vinkenstraat 36, kadastraal bekend sectie F nrs. 583/b, 584, 585/a-b, 586, 587/a, 588, 589, 590/a.

De verklarende nota bij deze aanvraag stelt :

“Voorwerp

- Het betreft het verbouwen van de stallingen van een bestaande landelijke woning, open bebouwing in agrarisch gebied / deels reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied, tot bijkomende woonruimtes, waarbij verschillende leden van één familie nl. de ouders (bouwheer) en de dochter met schoonzoon samen onder één dak zullen wonen. Na de verbouwing zal de hoeve voldoende plaats bieden om alle gezinsleden op een comfortabele manier te huisvesten.
- De woning is over de volledige oppervlakte voorzien van een kruipkelder, de stallingen hebben een vloer op volle grond.
- In het oorspronkelijke woongebouw zijn er de volgende functies aanwezig: inkom achterzijde 1, wc, CV/washok, keuken, woonkamer, hoofdinkom, 2 kinderkamers, slaapkamer ouders, badkamer, inkom achterzijde 2, ruime berging, washok, 2^e toilet en een 2^e woonkamer.
- Onder het schuine dak is er een open zolderruimte.
- Het achterste gedeelte van het bouwwerk bevat in zijn oorspronkelijke toestand een ruime garage en stallingen.
- De stallingen worden geconverteerd naar volgende woonruimtes: bordes naar buiten toe, berging/washok, wc, open keuken, eethoek, zithoek met

bureau. Op het verdiep vinden we een badkamer met dressing, een slaapkamer en 2 bergingen onder dak terug.

- De nieuw in te richten woonvertrekken staan in contact met de bestaande leefruimtes via respectievelijk een deur op het gelijkvloers en een deur op de verdieping.

Ruimtelijke context

- Het terrein is gelegen in agrarisch gebied, deels reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied. Het handelt om een perceel met een oppervlakte van 28.487 m².
- De verbouwing van de stallingen tot woonvertrekken heeft enkel betrekking op het inwendige van het bouwwerk. Het oorspronkelijke bouwvolume wordt niet uitgebreid in oppervlakte, noch in volume.

Uitzicht

- Bouwmethodes zonder streekvreemde elementen.
- Hedendaagse architectuur in traditionele bouwmaterialen.

Toestand van de bouwplaats

- Het terrein heeft geen merkbare hoogteverschillen.
- Tijdens de werken zal het bouwperceel ongewijzigd blijven.

Zoneringsgegevens

- Het perceel is gelegen in agrarisch gebied, deels reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied
- Ter hoogte van de achterliggende landbouwgronden bevindt er zich een SOLVIC pipe line met erfdienstbaarheden.
- Over het woonhuis heen loopt er een hoogspanningsleiding, die zorgt voor bouw- en plantbeperkingen.

Integratie

- In de onmiddellijke omgeving van het perceel bevinden er zich vooral landbouwfuncties in de vorm van landerijen met landbouwgronden en weiden. De woning ligt geïsoleerd tussen de weilanden.
- De verbouwing van de stallingen behelst vooral het interieur ervan. De externe ingrepen zijn beperkt en eerder bescheiden van aard: het creëren van enkele nieuwe gevelopeningen”.

3.2. Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen, gelegen in agrarisch gebied.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

3.3. Tijdens het openbaar onderzoek dat over de aanvraag wordt gehouden, worden geen bezwaarschriften ingediend.

3.4. Het Departement Landbouw en Visserij verleent op 8 juni 2006 een ongunstig advies:

- “- De aanvraag is niet in functie van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf.
- Het bijcreëren van particuliere woongelegenheden in agrarisch gebied is wettelijk niet vergunbaar.

- Tijdens plaatsbezoek werd vastgesteld dat de verbouwingswerken tot het inrichten van een tweede woongelegenheden reeds zijn aangevat. Een strikt opvolgingsbeleid vanwege vergunningverlenende overheid in deze aangelegenheid is dan ook aangewezen.
- zie ook kopie van ons advies dd. 05/05/2006 kenmerk 628/719/06”.

3.5. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 augustus 2006, na vastgesteld te hebben dat de aanvraag principieel in strijd is met de van kracht zijnde gewestplanbestemming omdat het gebouw geen deel uitmaakt van een agrarisch bedrijf, een ongunstig advies, luidend als volgt:

“Historiek:

06/07/1977 : vergunning voor het verbeteren van woonruimte in bestaande hoeve.

De goedgekeurde plannen werden op enkele kleine elementen na (ramen anders uitgevoerd, lichtjes andere binnenindeling) gevolgd.

14/07/2006: ongunstig advies m.b.t. de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een weg in waterdoorlatend materiaal.

14/07/2006 : ongunstig advies m.b.t. de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een parking in waterdoorlatend materiaal.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

Het betreft het verbouwen van een woning, welke gelegen is in een agrarisch gebied en enkel bereikbaar is via een 120 meter lange private toegangsweg naar de Vinkenstraat.

De bebouwing in de omgeving is zeer verspreid. Langs de Vinkenstraat komt sporadisch bebouwing (waarvan enkele zonevrij) voor.

Het betreft de verbouwing van een bestaande hoeve.

Allereerst moet worden opgemerkt dat mij voor de oprichting van de garage geen stedenbouwkundige vergunning bekend is. In het vroegere schuurgedeelte en garage worden een eethoek, een zithoek, een bordes, een keuken en een berging/washok voorzien. Op de verdieping voorziet men een slaapruijnte, dressing en badkamer. Gelijkvloers wordt de functie van enkele vertrekken gewijzigd : een slaapkamer en wasplaats worden omgevormd tot woonruimte, een berging tot washok en inkom. Ook wordt de verbinding tussen de vroegere wasplaats en zitplaats (op de huidige plannen woonruimte en slpk ouders) gesupprimeerd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Artikel 145bis § 1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat voor zover voldaan is aan bepaalde voorwaarden de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen.

Artikel 145bis §1 eerste lid 1/ van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume mogelijk is.

De mogelijkheden, vermeld in artikel 145bis §1, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a) de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrot; woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan

de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;

b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;

c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal.

d) voor inrichtingen in gebouwen niet zijnde woningbouw,

Uit de foto's blijkt dat het gebouw niet verkrot is.

Het gebouw is hoofdzakelijk vergund gelet op de bouwvergunning d.d. 06/07/1977. Hierbij wordt wel abstractie gemaakt van de wederrechtelijk opgerichte garage.

Er wordt hier een woongelegenheden bijgecreëerd. Het gebouw kan na de verbouwing niet meer aanschouwd worden als een ééngezinwoning. Er zijn 2 inkomruimtes, 2 volwaardige keukens, 2 badkamers en afzonderlijke woongedeeltes. Ook is er tussen de twee woonentiteiten geen enkele verbinding. De deur gelijkvloers, waarvan sprake in de verklarende nota, is op de huidige plannen niet terug te vinden. Evenmin is er in het huidige woongedeelte een trap naar de verdieping aangeduid zodat ook op de verdieping geen verbinding mogelijk is.

Derhalve wordt het aantal woongelegenheden niet beperkt tot het bestaande aantal.

Al de hierboven vermelde afwijkingen kunnen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. De Vlaamse regering kan hiertoe in een besluit de nadere regels vastleggen, zoals ondermeer met betrekking tot de ruimtelijke draagkracht van het gebied en de verweving van de functies.

Door deze uitbreiding van de woonvertrekken bekomt men, abstractie makend van de wederrechtelijk opgerichte garage, een woonvolume van 1.453 m³. Mede gelet op de afgelegen ligging moet gesteld worden dat een dergelijke stijging van de residentiële druk de goede plaatselijke ordening schaadt. Zo bedraagt bv. het maximale volume van de exploitatiewoning van een agrarisch bedrijf, wat een zone-eigen gegeven is maximaal 1.000 m³ en wordt bij het uitbreiden of het herbouwen van een zonevreemde woning het volume eveneens beperkt tot 1.000 m³.

Bovendien blijkt uit het advies van het Departement landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwonwikkeling Antwerpen dat de werken reeds aangevat werden.

Algemene conclusie:

De aanvraag is onaanvaardbaar.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Ongunstig.

De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het gewestplan.

De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden, opgelegd in art. 145 bis daar het aantal woongelegenheden toeneemt.

Bovendien wordt de goede plaatselijke ordening geschaad door het te grote residentiële karakter (een volume van 1,453 m³, de wederrechtelijk opgerichte garage niet meegerekend) van deze geïsoleerde zonevreemde woning.

Derhalve kan van deze uitzonderingsmaatregel niet toegepast worden".

3.6. Bij besluit van 11 september 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier de gevraagde stedenbouwkundige vergunning op grond van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Anderzijds was het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier zelf van oordeel dat was voldaan aan de voorwaarden om artikel 145bis toe te passen, waar het in zijn beoordeling stelt:

“Er is voldaan aan alle voorwaarden om artikel 145bis toe te passen aangezien de woning niet verkrot is, ze beschouwd wordt als bestaand vergund, het bestaand volume van 1647,78m niet wordt uitgebreid, er niet echt een bijkomende woongelegenheid wordt gecreëerd aangezien de woongelegenheid is bedoeld voor inwonende dochter en schoonzoon”.

3.7. Op 27 september 2006 stelt de verzoeker beroep in tegen voormeld weigeringsbesluit bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

Dit beroep is gemotiveerd als volgt:

“Wij zouden graag in beroep gehoord worden !

Als mijn dochter en haar vriend in 2005 de intentie hadden om deze woning te kopen , is men eerst gaan informeren bij de technische dienst van de stad Lier, om te weten wat mag en wat mag niet. Bedoeling was dat wij als ouders van de dochter de aangebouwde stallingen zouden kunnen verbouwen tot woonruimte. De technische dienst had geen bezwaar, zolang het volume tot dezelfde hoeveelheid beperkt bleef. Zowel wij, de ouders, als de architect hebben nadien nog eens een afspraak gemaakt met de technische dienst, kwestie van zeker te spelen. Volgens de technische dienst van de stad Lier was er geen restrictie om zowel de stallingen als de zolder te verbouwen tot bijkomende woonruimtes, telkens met de opmerking dat het volume moest behouden blijven.

Een eerste ontwerp van de architect (december 2005) werd afgekeurd omwille van de te opvallende voordeur en enkele andere kleine opmerkingen. Na advies van de technische dienst Stad Lier werd een tweede ontwerp gemaakt en voor dat dit ontwerp werd ingediend, werd eerst nog eens een afspraak gemaakt met dezelfde dienst en werden er GEEN opmerkingen meer geformuleerd, zodat wij ten zeerste verbaasd waren bij het uiteindelijke negatieve antwoord.

Als je de conclusies leest, dan valt op dat op dezelfde bladzijde de ene dienst spreekt dat er geen deuren zijn als verbinding met de woning van de dochter, terwijl de stad Lier spreekt dat er WEL deuren zijn. Daarom denken wij dat de ene dienst zich gebaseerd heeft op de oude plannen, terwijl de andere dienst wel degelijk de nieuwe plannen heeft bekeken.

Wij kunnen bevestigen dat wij wel degelijk bij onze dochter willen wonen en geen bijkomende woning willen creëren. Wij blijven slechts één brievenbus hebben, één electriciteitsaansluiting, één tv-aansluiting, één waterleidingmeter, etc. De stallingen zijn verbonden met TWEE deuren met de woning van de dochter, één gelijkvloers en één op het verdiep. Als de dienst Land spreekt dat er geen trap voorzien is naar boven, hoe kunnen wij dan in ons slaapvertrek komen ??

Wij blijven binnen hetzelfde volume en doen geen uitbreiding.

Maar het is wel noodzakelijk dat in de 21^{ste} eeuw ieder koppel zijn eigen badkamer heeft en gebruik kan maken van zijn eigen keuken. Voor de rest willen wij het agrarisch karakter van de regio met respect benaderen. Moest Stad Lier aanvankelijk gezegd hebben dat de toelating problematisch zou worden, dan was mijn dochter zeker niet overgegaan tot aankoop, maar de technische dienst sprak zelfs van een negatief advies van de dienst land naast zich neer te leggen.

Daarom vragen wij gehoord te worden en aan de hand van de plannen aan te tonen dat hetgeen wij vragen binnen de normen ligt”.

3.8. Bij het thans bestreden besluit van 7 juni 2007 willigt de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het door de verzoeker ingestelde beroep niet in en weigert het de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3.9. Dit besluit wordt aan de verzoeker ter kennis gebracht met een op 26 juni 2007 ter post aangetekende brief. Dit besluit is gemotiveerd als volgt :

“De te verbouwen woning maakt geen deel uit van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf waardoor de aanvraag niet overeenstemt met de planologische bestemming.

De aanvraag dient getoetst (te) worden aan de uitzonderingsbepalingen, vervat in artikel 145bis §1 van het decreet van 18 mei 1999. Dit bepaalt dat - voor zover voldaan is aan bepaalde voorwaarden - de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen. Deze uitzonderingsbepaling geldt onder andere indien de aanvraag betrekking heeft op:

1/ het verbouwen van een bestaand gebouw (of een bestaande constructie) binnen het bestaande bouwvolume;

6/ het uitbreiden van een bestaande woning; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van (1.000 m³); deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.

In de aanvraag worden de woning en de stallen verbouwd om het woongedeelte uit te breiden. De aanvraag komt dus in aanmerking voor deze uitzonderingsbepaling als wordt voldaan aan volgende voorwaarden:

1. De woning of het gebouw mag op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot zijn. De bijgevoegde foto's in het dossier tonen aan dat de woning niet verkrot is.

2. De woning of het gebouw moet hoofdzakelijk vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

In 1977 werd een stedenbouwkundige (vergunning) verleend voor het verbouwen van de woning. Het hoofdgebouw dateert reeds van voor de inwerkingtreding van de wet op de stedenbouw van 1962. De woning kan dus als vergund beschouwd worden.

3. Het aantal woongelegenheden moet, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt blijven tot het bestaande aantal. Deze voorwaarde moet bij aanvragen tot kangoeroewoningen zorgvuldig worden afgewogen. Uiteraard moet ook bij deze nieuwe vorm van wonen voldoende leefkwaliteit en privacy gegarandeerd worden. Toch vereist het principe van de kangoeroewoning dat de woonvertrekken voldoende geïntegreerd zijn en voldoende met elkaar

verbonden zijn. Het ontwerp moet zodanig zijn opgevat dat de woongelegenheden in de toekomst niet eenvoudig kunnen afgesplitst worden. Het kan immers niet de bedoeling zijn de kangoeroewoning te herleiden tot een meergezinswoning.

Het voorliggende ontwerp voorziet in drie ingangen, er is plaats voor twee wagens, er zijn twee keukens; twee badkamers,... In tegenstelling tot de conclusie van de gemachtigd ambtenaar zijn er wel twee deuren die de woongelegenheden met elkaar verbinden. De configuratie van de ruimtes is echter zo opgevat dat met een minimale ingreep de woning kan opgesplitst worden in een tweewoonst.

Hoewel de intentie van de aanvrager niet in twijfel wordt getrokken, is de ruimtelijke integratie van de woonvertrekken zo miniem dat het ontwerp onvoldoende garandeert dat de woning in de toekomst niet zal opgesplitst worden in twee afzonderlijke woongelegenheden. Daarom wordt geoordeeld dat het aantal woongelegenheden wel degelijk toeneemt.

4. Bij het uitbreiden van een bestaande woning mag de uitbreiding met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van (1.000 m³); deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.

Dit maximaal volume heeft betrekking op het woongedeelte. Toegepast op de aanvraag wil dit zeggen dat de woning in de schuur kan uitbreiden tot 1.000m³. Hoewel in de aanvraag het totaal volume van de gebouwen niet wijzigt, wordt het woongedeelte uitgebreid tot 1.453m³. De aanvraag voldoet dus ook op dit vlak niet aan de in het decreet opgelegde voorwaarden.

Een woonvolume van 1.453m³ versterkt bovendien de vrees dat in de toekomst de woongelegenheden gesplitst zullen worden. Gelet op de zonevreemde en afgelegen ligging in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, legt de aanvraag dan ook een te grote hypotheek op de goede ruimtelijke ordening van dit open gebied.

Volgens art.8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (BS 14/11/2003) dient elke aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Bij nazicht van de kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

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

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting

4.1. In een eerste middel voert de verzoeker de schending aan van “algemene beginselen van behoorlijk bestuur” en “machtsafwending”.

Hij zet dit middel uiteen als volgt:

“De Deputatie van de provincieraad van Antwerpen heeft zich schuldig gemaakt aan machtsafwending daar zij zich heeft gesteund op een verkeerdelijke voorstelling van de feitelijke gegevens van de zaak.

Het bestreden besluit van 7 juni 2007 stelt dat te verbouwen woning geen deel uitmaakt van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf waardoor zij meent dat de aanvraag niet overeenstemt met de planologische bestemming, zijnde landschappelijk waardevol gebied.

Dat echter de heer Tom AERTS, zijnde schoonzoon van verzoekers en mede-eigenaar van de woning, zaakvoerder is van de BVBA AERTS TOM dat onder meer als doel heeft het uitbaten van een boomkwekerij, het kweken van bloemen en planten, het uitbaten van een tuin- en landbouwbedrijf. Dat de maatschappelijke zetel van de BVBA TOM AERTS sinds 22 december 2005 ook verplaatst werd naar de Vinkenstraat 36 te 2500 Lier. (...)

Dat er dienvolgens geen discussie over kan bestaan dat dit bedrijf weldegelijk onder de noemer (valt) van (para-) agrarisch bedrijf.

Dat dienvolgens de motivering van het bestreden besluit faalt daar zij zich baseert op onjuistheden.

Op te merken valt dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden vervat in artikel 145bis § 2 van het decreet van 18 mei 1999 dat stelt dat:

De vergunningverlenende overheid mag, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie in de zin van artikel 99, § 1, eerste lid, 6/, alleen afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg in de volgende gevallen: het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund, eventueel leegstaand, landbouwbedrijf, dat volgens het gewestplan niet gelegen is in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied, behoudens een parkgebied, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, én op voorwaarde dat de volgende voorschriften nageleefd worden:

1/ de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, krijgen als nieuw gebruik wonen met uitsluiting van meergezinswoningen, maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2/ de bedrijfsgebouwen van dit landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

Dat vooreerst niet betwist wordt dat de omvang van de woning dezelfde is gebleven.

Dat de aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden van artikel 145bis §2 van het decreet van 18 mei 1999 en het bestreden besluit geen uitleg geeft waarom van deze bepaling geen toepassing zou worden verleend, behoudens dat melding wordt gemaakt dat te verbouwen woning geen deel uitmaakt van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf, hetgeen manifest onjuist is, zoals reeds hierboven uiteengezet.

Tevens te benadrukken valt ook dat het in casu wel degelijk gaat om een eengezinswoning doordat de aanvraag betrekking heeft op een zogenaamde kangoeroewoning waarbij de woning als één geheel aanzien wordt doch waarbij er twee aparte zelfstandige wooneenheden bestaan die aan elkaar gekoppeld worden met als idee dat de dochter en schoonzoon vanuit de hoofdwoning mantelzorg zou kunnen verlenen aan in casu de ouders”.

Beoordeling

4.2. De verzoeker voert aan dat de verwerende partij zich heeft gesteund op een verkeerde voorstelling van de feiten nu in het bestreden besluit wordt gesteld dat de woning geen deel uitmaakt van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf, terwijl Tom Aerts, schoonzoon van de verzoeker en mede-eigenaar van de woning, zaakvoerder is van de BVBA AERTS TOM die ondermeer tot doel heeft het uitbaten van een boomkwekerij, het kweken van bloemen en planten, het uitbaten van een tuin- en landbouwbedrijf, zodat er volgens hem geen discussie over kan bestaan dat dit bedrijf wel degelijk onder de noemer van (para-)agrarisch bedrijf valt. Vervolgens stelt de verzoeker dat de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van artikel 145bis, § 2 van het decreet van 18 mei 1999, zijnde de bepaling die betrekking heeft op de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

4.3. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de aanvraag zowel door het college van burgemeester en schepenen als in beroep door de deputatie strijdig werd beoordeeld met de gewestplanbestemming agrarisch gebied, op grond van de vaststelling dat het gebouw geen deel uitmaakt van een agrarisch bedrijf. De aanvraag werd derhalve zowel door het college van burgemeester en schepenen als in beroep door de deputatie beoordeeld op grond van artikel 145bis, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), zijnde de uitzonderingsbepalingen die betrekking hebben op het verbouwen van een bestaand gebouw.

Uit dezelfde gegevens blijkt dat noch in de aanvraag noch in beroep de verzoeker heeft aangevoerd dat de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de gewestplanbestemming agrarisch gebied.

Uit het beroepschrift van de verzoeker van 26 september 2006 blijkt daarentegen dat de verzoeker zelf de nadruk legt op het feit dat er geen woongelegenheid wordt bij gecreëerd, zodat hij aldus zelf de aanvraag verantwoordt op grond van artikel 145bis, § 1 DRO.

De verzoeker kan derhalve niet voor het eerst in zijn beroep tot nietigverklaring aanvoeren dat de verwerende partij de aanvraag heeft beoordeeld op grond van foutieve feitelijke gegevens en alsdan voor het eerst argumenten aanvoeren om te stellen dat de aanvraag geschiedde op grond van een agrarische activiteit en daarbij stellen dat toepassing diende te worden gemaakt van artikel 145bis, § 2 DRO.

Het komt immers in de eerste plaats aan de aanvrager toe in zijn aanvraag het beoogde project zelf te kwalificeren. De door de verzoeker

aangevoerde “onzorgvuldigheid” is derhalve niet aan de verwerende partij, die de aanvraag heeft beoordeeld op grond van de bij de aanvraag gevoegde gegevens, maar aan de verzoeker zelf toe te schrijven.

Het komt bovendien niet aan de Raad van State toe uitspraak te doen over de door de verzoeker voor het eerst in zijn verzoekschrift gedane herkwalificatie van zijn aanvraag.

In de gegeven omstandigheden kan het bestreden besluit evenmin verweten worden, in tegenstelling tot hetgeen de verzoeker stelt, niet te motiveren waarom geen toepassing gemaakt wordt van artikel 145bis, § 2 DRO.

4.4. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting

4.5. In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van “algemene beginselen van behoorlijk bestuur” en van de “motiveringsplicht”.

Hij zet dit middel uiteen als volgt:

“In het bestreden besluit wordt de aanvraag getoetst aan de voorwaarden van artikel 145bis § 1 van het decreet van 18 mei 1999 dewelke voldaan moeten worden opdat de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen.

Het bestreden besluit bevestigt dat aan de eerste twee van de voorwaarden voldaan wordt, met name dat het gebouw op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot mag zijn en dat het hoofdzakelijk vergund moet zijn”.

Het bestreden besluit stelt ten onrechte dat niet is voldaan aan de voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt moet blijven tot het bestaande aantal en stelt hierover het volgende:

‘Deze voorwaarden moet bij aanvragen tot kangoeroewoningen zorgvuldig worden afgewogen. Uiteraard moet ook bij deze nieuwe vorm van wonen voldoende leefkwaliteit en privacy gegarandeerd worden. Toch vereist het principe van de kangoeroewoning dat de woonvertrekken voldoende geïntegreerd zijn en voldoende met elkaar verbonden zijn. Het ontwerp moet zodanig zijn opgevat dat de woongelegenheden in de toekomst niet eenvoudig kunnen afgesplitst worden. Het kan immers niet de bedoeling zijn de kangoeroewoning te herleiden tot een meer gezinswoning.

Het voorliggende ontwerp voorziet in drie ingangen, er is plaats voor twee wagens, er zijn twee keukens, twee badkamers, ... In tegenstelling tot de conclusie van de gemachtigde ambtenaar zijn er wel twee deuren die de woongelegenheden met elkaar verbinden. De configuratie van de

ruimtes is echter zo opgevat dat met een minimale ingreep de woning kan opgesplitst worden in een tweewoonst.

Hoewel de intentie van de aanvrager niet in twijfel wordt getrokken, is de ruimtelijke integratie van de woonvertrekken zo miniem dat het ontwerp onvoldoende garandeert dat de woning in de toekomst niet zal opgesplitst worden in twee afzonderlijke woongelegenheden. Daarom wordt geoordeeld dat het aantal woongelegenheden wel degelijk toeneemt.'

Dat de motivering van het bestreden besluit duidelijk tegenstrijdig is daar zij enerzijds terecht de noodzaak benadrukt bij de zogenaamde kangoeroewoningen dat er voldoende leefkwaliteit en privacy gewaarborgd wordt alsook wordt de oprechtheid van de intentie van verzoeker erken(d), doch anderzijds acht men de ruimtelijke integratie onvoldoende niettegenstaande de woongelegenheden door middel van twee deuren met elkaar in verbinding zijn.

Dat de eenvoudige vaststelling dat er meerdere ingangen, alsook twee badkamers en keukens zijn, een onvoldoende motivering inhoudt daar op basis van het ontwerp de deputatie van de provincieraad van Antwerpen klaarblijkelijk wel voldoende overtuigd is van de intentie van verzoeker om de woning als 'kangoeroewoning' te benutten.

Dat dienvolgens onvoldoende wordt gemotiveerd waarom het ontwerp niet voldoet aan de vereiste van het concept 'kangoeroewoning'.

Daarnaast kan uit het bestreden besluit niet besloten worden om welke reden de aanvraag van verzoeker niet in overeenstemming is met de planologische bestemming van landschappelijk waardevol gebied, temeer daar de door de deputatie opgenoemde redenen niet verder worden geëxpliceerd en hoe dan ook manifest onjuist zijn".

Beoordeling

4.6. De verzoeker stelt dat het weigeringsmotief aangaande het al dan niet bij creëren van woongelegenheden tegenstrijdig is en niet afdoende gemotiveerd wordt, en dat onvoldoende wordt gemotiveerd waarom het ontwerp niet voldoet aan de vereiste van het concept "kangoeroewoning".

4.7. Er dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit is gesteund op twee weigeringsmotieven, met name het niet voldaan zijn aan de derde én de vierde voorwaarde bepaald in artikel 145bis, § 1 DRO.

4.8. In dit middel levert de verzoeker enkel kritiek ten aanzien van het niet vervuld zijn van de derde voorwaarde (met name de vraag of er al dan niet een toename is van het aantal woongelegenheden). De verzoeker laat na in het verzoekschrift ook kritiek te uiten ten aanzien van het weigeringsmotief dat evenmin is voldaan aan de vierde voorwaarde (het bouwvolume) bepaald in artikel 145bis, §1 DRO, dat op zich volstaat om de weigering van de gevraagde vergunning te verantwoorden.

Er dient dan ook te worden vastgesteld dat het middel, dat is gericht tegen een overtollig motief, niet tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden.

4.9. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig september 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens