

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0423 van 30 juli 2013  
in de zaak 1112/0747/SA/1/0668

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim DE CUYPER  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de heer [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bert ROELANDTS en Eva DE WITTE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 juni 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem van 7 december 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

1.

De Raad heeft met het arrest van 24 oktober 2012 met nummer S/2012/0221 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel toegewezen is aan de derde kamer, is op 24 oktober 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 april 2013.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Erika RENTMEESTERS, die loco Wim DE CUYPER verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Eva DE WITTE die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak uitgesteld naar de openbare terechtzitting van 4 juni 2013 om de verwerende partij toe te laten de grens van de in het gewestplan vastgelegde bestemmingen ten opzichte van de perceelsgrenzen te verduidelijken op de originele versie van het gewestplan en de andere procespartijen toe te laten hierover nota's uit te wisselen en tegenspraak te laten voeren.

3.

Op de openbare terechtzitting van 4 juni 2013 wordt de vordering tot vernietiging behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koenraad VAN DER SIJPE die loco Wim DE CUYPER verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Eva DE WITTE die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 22 augustus 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 12 september 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

#### IV. FEITEN

Op 24 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning”*.

De aanvraag beoogt het bouwen van een woning met een diepte van 15 meter en een breedte van 8 meter, op 3 meter van de linkerperceelsgrens met de verzoekende partijen en op minimum 2 meter van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 2 juli 2008 levert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem een positief stedenbouwkundig attest af voor het bouwen van een woning met twee bouwlagen en een grondoppervlakte van 8 meter op 10 meter.

Op 4 november 2009 levert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem een tweede positief stedenbouwkundig attest af voor het bouwen van een woning met twee bouwlagen en een grondoppervlakte van 8 meter op 15 meter, onder de voorwaarde dat rechts van de woning geen constructies worden opgericht.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen op de grens tussen landschappelijk waardevol agrarisch gebied en woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De aanvraag is vrijgesteld van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem verleent op 7 december 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

*De aanvraag is volgens het gewestplan Oudenaarde (KB 24 februari 1977) gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde;*

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan, zoals hoger omschreven;*

...

### Historiek dossier

Stedenbouwkundig attest d.d. 4 november 2009 met gunstig advies afgeleverd aan de heer [REDACTED] (dossier gemeente: 03/09 ATT2 – Referte RWO: 8.00/45057/1629.6);

### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De bouwplaats is gelegen ten zuiden van de woonkern van de deelgemeente Huise,

Vanaf de perceelsgrens met de linksaanpalende ligt het perceel nog 13 m in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; daarachter ligt een open agrarisch gebied;

De aanvraag beoogt het bouwen van een eengezinswoning;

...

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De ingediende aanvraag is volledig;

De ingediende aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het geldende gewestplan;

Er werd op 4 november 2009 een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd; de toen opgelegde voorwaarden werden gerespecteerd;

De bouwstijl sluit volledig aan bij deze van de woningen in de linksaanpalende residentiële verkaveling;

De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar; de vergunning kan worden verleend;

Na beraadslaging;

### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:**

**Art. 1:** Het college van burgemeester en schepenen geeft vergunning af aan de heer [REDACTED], [REDACTED], om ter hoogte van het [REDACTED], op het kadastraal perceel [REDACTED], een eengezinswoning op te richten, conform het in bijlage aan onderhavige vergunning geïllustreerd bouwplan.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 20 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 april 2012 als volgt dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

#### **2.5.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de bouwstijl aansluit bij deze van de woningen in de linksaanpalende residentiële verkaveling.*

*Hoewel de bouwplaats gelegen is in het woongebied kan er niet aan voorbijgegaan worden dat de afstand die gevrijwaard wordt ten opzichte van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied op zijn smalst slechts 2m bedraagt. De voorgestelde korte afstand tussen de ontworpen woning en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarin geen residentiële bebouwing kan worden opgericht, kan niet aanvaard worden, temeer daar hier een kroonlijsthoogte van 5,45m voorgesteld wordt.*

*Een nieuw ontwerp dat op alle punten minstens 3m bouwvrije zijstrook respecteert ten opzichte van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.*

## 2.6 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

...

Na de hoorzitting van 20 maart 2012 beslist de verwerende partij op 26 april 2012 als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“...

### 1.1 Planologische voorschriften

*Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan Oudenaarde, meermaals gewijzigd.*

*Het terrein ligt te paard op de grens tussen landschappelijk waardevol agrarisch gebied en woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.*

...

## 2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

### 2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

*Het perceel is gelegen ten zuiden van de woonkern van de deelgemeente Huise, op het einde van een smal doodlopend kasseiwegje met alleenstaande woningen. Het sluit links aan op een residentiële verkaveling met 6 loten.*

*Onderhavig perceel is het eerste van een reeks velden.*

*Het perceel is zo'n 3.000m<sup>2</sup> groot en ligt volgens het inplantingsplan voor zo'n 876m<sup>2</sup> in woongebied met culturele, historisch en/of esthetische waarde. Het volgens het inplantingsplan in woongebied gelegen terreindeel sluit schuin aan op de weg ■■■ en heeft een gemiddelde breedte van ± 13m.*

*Voorliggend voorstel voorziet in de bouw van een lange (15m) en smalle (8m) woning, ingeplant op 3m van de linker perceelsgrens en - volgens het inplantingsplan - op minimaal 2m van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*De eengezinswoning krijgt 2 bouwlagen afgedekt met een hellend dak met nok parallel aan de zijdelingse perceelsgrenzen.*

...

#### **2.5.2 De juridische aspecten**

*De hamvraag in onderhavige aanvraag is in hoeverre de bouwplaats al dan niet gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, dan wel gedeeltelijk of geheel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*De derde-beroepinsteller beweert dat het perceel gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, terwijl de aanvrager ervan overtuigd is dat de bouwplaats gelegen is in het woongebied.*

*De basisstudies voor de gewestplannen hielden destijds de optie in van concentratie van de bebouwing in de kernen, doch omwille van bestaande toestanden werden ook woonlinten opgenomen die in principe niet in aanmerking kwamen voor uitbreiding, maar wel voor behoud en/of opvulling.*

*De afbakening van deze woonlinten gebeurde aan de hand van vaste gegevens op het terrein, zoals een weg, gracht, gebouw, ... . De begrenzing door een vaste en natuurlijke grens zoals een topografische lijn vormt een vrij logische afbakening die in overeenstemming is met bovenvermelde principes.*

*Ter plaatse kan van de toentertijd mogelijk gebruikte landschapselementen niet veel meer teruggevonden worden. Zo is van het op de topografische kaart terug te vinden onderscheid tussen verschillende landgebruiken van de aanpalende agrarische gronden op het terrein niet veel meer terug te vinden en zijn verschillende landbouw- en voetwegen klaarblijkelijk verdwenen.*

*Aanknopingspunten die nog terug te vinden zijn, zijn de bocht die ■■■■ maakt ter hoogte van onderhavig terrein en de meer zuidelijk gelegen 'Rooigembeek', die op de topografische kaart voorkomen.*

*De aanvrager laat de grens tussen het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aansluiten bij het zuidelijke eindpunt van de bocht in ■■■■. Studie van het detail uit de plannen opgemaakt naar aanleiding van de gewestplanswijziging bevestigt deze interpretatie van het gewestplan: deze bocht is volledig opgenomen in voormeld woongebied, en deze grens ligt op een afstand t.o.v. de Rooigembeek die overeenkomt met de afstand op het kadasterplan gemeten.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de voorziene bouwplaats gelegen is op het in woongebied gelegen terreindeel.*

#### **2.5.3 De goede ruimtelijke ordening**

*Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de bouwstijl aansluit bij deze van de woningen in de linksaanpalende residentiële verkaveling.*

*Hoewel de bouwplaats gelegen is in het woongebied kan er niet aan voorbijgegaan worden dat de afstand die gevrijwaard wordt ten opzichte van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied op zijn smalst slechts*

*2m bedraagt, hoewel het grootste deel van de woning zich verder van deze grens bevindt.*

*De voorgestelde korte afstand tussen de ontworpen woning en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarin geen residentiële bebouwing kan worden opgericht, kan slechts aanvaard worden wanneer in die strook geen verhardingen worden voorzien en als groene zone wordt aangelegd.*

## **2.6 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de zijstrook rechts geen enkele vorm van verharding kan worden aangelegd en dat deze strook als groenzone dient ontwikkeld.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

#### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij betwist de tijdigheid van het beroep en stelt dat zij de bestreden beslissing betekend heeft met een aangetekende brief van 10 mei 2012, terwijl het beroepsverzoekschrift pas op 27 juni 2012 bij de Raad is toegekomen, dit is twee dagen te laat.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing inderdaad met een aangetekende brief van 10 mei 2012 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld met een op 25 juni 2012 aangetekend verzonden brief. Het beroep is dan ook tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap of de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende percelen op zich niet zonder meer kan volstaan om een verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen om bij de Raad beroep in te stellen.

De verzoekende partijen steunen hun belang op de aantasting van de open ruimte naast het perceel, waarvan zij eigenaar zijn, en vermelden verder in hun verzoekschrift dat zij hinder zullen ondervinden door de afname van licht en zonlicht en de belemmering van het zicht door de twee meter hoge haag.

De verzoekende partijen beschrijven daarmee voldoende concreet hun mogelijke hinder en nadelen.

Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het gewestplan Oudenaarde, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag minstens gedeeltelijk gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, terwijl de verwerende partij beslist dat de bouwplaats gelegen is in woongebied.

Volgens de verzoekende partijen is het gewestplan opgesteld op schaal 1/10.000 en is het niet de bedoeling om het op een andere (grotere) schaal te gebruiken.

De verzoekende partijen verwijzen naar de op de scheidingslijn van de percelen gelegen gracht, die volgens hen de grens is met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Ondergeschikt voeren de verzoekende partijen aan dat de topografische kaart als richtlijn moet gelden, waardoor de gewestplangrens meer noordelijker ligt dan het “zuidelijke eindpunt van de bocht [REDACTED]”, zoals de verwerende partij stelt.

De verzoekende partijen verwijzen ook naar het door landmeter [REDACTED] opgesteld verslag, met een overdruk van het gewestplan op de digitale kadasterplannen, die besluit dat de straatbreedte van het bouwperceel slechts 8,75 meter bedraagt en niet de in de aanvraag voorgehouden 13 meter.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zowel zijzelf als de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem vaststellen dat de bouwplaats een gemiddelde breedte heeft van 13 meter.

De verwerende partij verwijst naar het in het kader van de afgifte van het stedenbouwkundig attest van 4 november 2009 door landmeter [REDACTED] opgesteld verslag.

Verder verwijst de verwerende partij naar haar onderzoek met betrekking tot de gewestplanbestemming en stelt zij dat uit de bestreden beslissing blijkt dat zij de ligging wel degelijk en met de nodige zorg onderzoekt.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat 1 mm dikte op het gewestplan in realiteit 10 meter betekent en dat er betwisting is over een zone van 13 meter, dit is dus 1,3 mm op het originele kaartblad.



De tussenkomenende partij stelt dat de landmeter van de verzoekende partijen zelf toegeeft dat hij de grens niet met zekerheid kan bepalen.

4.

In haar aanvullende nota stelt de verwerende partij:

*“ ...*

*De Gis-operator herinnert er in de mail waarmee ze ons de scans overmaakte aan dat de gewestplannen en hun wijzigingen bij hun opmaak werden ingetekend met de topografische kaarten van het NGI op schaal 1/10.000 als referentie, en dat het niet mogelijk is deze plannen op een groter schaalniveau te verstrekken.*

*Uit deze schaal blijkt al dat het niet mogelijk is op basis van deze onderlegger erg gedetailleerd te gaan meten.*

*Terecht merkt ze op dat het niet zinvol is om er kadastragegevens over te leggen. Op de plekken waar er geen gedetailleerder plan bestaat, is er bij de vergunningverlening inderdaad altijd een interpretatie nodig van het gewestplan t.o.v. de huidige bestaande toestand en met oog voor de goede ruimtelijke ordening.*

*De administratie van het kadaster is bevoegd voor de vaststelling van de kadastrale percelen. Het kadaster kan worden gedefinieerd als een voor het geheel het land unieke en eenvormige databank die, met het oog op de fiscale behandeling van alle onroerende goederen, informatie verstrekt betreffende die goederen en hun eigenaars. Het kadastraal perceel is het basiselement van de indeling van onroerende goederen.*

*Het moet benadrukt worden dat de kadastrale perceelsvorming uitsluitend rekening houdt met de voorschriften vastgesteld in het reglement voor de bewaring van het kadaster. Het is dus geenszins de bedoeling om aan dit reglement een andere waarde toe te kennen dan deze voortvloeiend uit de federale fiscale wetgeving.*

*Het kadaster betreft louter een fiscaal instrument dat geen juridische waarde heeft. Enkel de vastgestelde of goedgekeurde plannen van aanleg (gewestplannen) hebben verbindende en verordenende kracht. Elke juridische waarde moet worden onzegd aan documenten die buiten het wettelijk planologisch instrumentarium vallen.*

*Daarenboven benadrukt verwerende partij dat zij het kadasterplan niet gebruikt heeft om de bestemming van het perceel te verifiëren. Het kadasterplan wordt louter en alleen ten informatieve titel toegevoegd aan de dossiers. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar baseert zich op de originele gewestplannen en op ruimtelijke elementen (zoals de beek, de bocht) om de exacte bestemming van het perceel te bepalen.*

*De brief van de landmeter van 22 juni 2012 met de bijlagen toont aan dat eenduidig vastleggen van deze grenzen door het op elkaar leggen van gedigitaliseerde plannen - waarbij bij de digitalisering onvermijdelijk een interpretatie gemaakt moet worden, zowel bij deze van het kadasterplan als bij deze van het gewestplan - steeds fouten geeft.*

*Daarenboven betreft het hier kaartmateriaal dat op een andere schaal opgemaakt werd - kadasterplans op 1/2.500ste, gewestplannen op 1/10.000ste.*

*Zo kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat deze landmeter blijkbaar de grens van de woongebieden laat samenvallen met de grens van de noordelijke grens van de oost-west georiënteerde wegen, wat resulteert in een noordelijke verschuiving van het gewestplan ten opzichte van het onderliggend gewestplan.*

*Dit blijkt ook het geval ter hoogte van de zuidelijk gelegen Rooigembeek.*

*Dit speelt in het nadeel van de aanvrager, zonder dat er een reden is waarom dit zou moeten gebeuren.*

*Gelet op de hier noodzakelijke breedte van slechts 11m om binnen de geëigende zone te bouwen maakt een dergelijke verschuiving direct een groot verschil.*

*Bovendien blijkt de schaal die op de plannen aangegeven staat niet steeds te kloppen.*

*Het in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in de bestreden beslissing ingenomen standpunt dat de grens tussen het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aansluit bij het zuidelijke eindpunt van de bocht in ■■■ en dat deze bocht volledig is opgenomen in voormeld woongebied zodat deze grens ligt op een afstand van  $\pm 210$  m t.o.v. de Rooigembeek, wat overeenkomt met de afstand op het kadasterplan gemeten, werd bij nazicht bevestigd. De voorziene bouwplaats is bijgevolg gelegen op het in voormeld woongebied gelegen terreindeel.*

*...*

5.

In hun aanvullende nota stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij wel degelijk gebruik maakt van het kadasterplan en dat de verwerende partij onduidelijk is in haar kritiek op het verslag van de landmeter van de verzoekende partijen.

6.

In haar aanvullende nota sluit de tussenkomende partij zich aan bij de vaststellingen van de verwerende partij.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen betwisten, ook al in hun administratief beroepsverzoekschrift, de vaststelling van de verwerende partij dat ongeveer 13 meter van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, in woongebied gelegen is.

De verwerende partij stelt daarover in de bestreden beslissing:

*“ ...*

*Het volgens het inplantingsplan in woongebied gelegen terreindeel sluit schuin aan op de weg ■■■ en heeft een gemiddelde breedte van  $\pm 13$ m.*

*... ”*

*Ter plaatse kan van de toentertijd mogelijk gebruikte landschapselementen niet veel meer teruggevonden worden. Zo is van het op de topografische kaart terug te vinden onderscheid tussen verschillende landgebruiken van de aanpalende agrarische gronden op het terrein niet veel meer terug te vinden en zijn verschillende landbouw- en voetwegen klaarblijkelijk verdwenen.*

*Aanknopingspunten die nog terug te vinden zijn, zijn de bocht die ■■■■ maakt ter hoogte van onderhavig terrein en de meer zuidelijk gelegen 'Rooigembeek', die op de topografische kaart voorkomen.*

*De aanvrager laat de grens tussen het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aansluiten bij het zuidelijke eindpunt van de bocht in ■■■■. Studie van het detail uit de plannen opgemaakt naar aanleiding van de gewestplanswijziging bevestigt deze interpretatie van het gewestplan: deze bocht is volledig opgenomen in voormeld woongebied, en deze grens ligt op een afstand t.o.v. de Rooigembeek die overeenkomt met de afstand op het kadasterplan gemeten.*

*...”*

2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich baseert op het plan van de gewestplanherziening van 29 oktober 1999 en het inplantingsplan van de aanvraag, waarop ongeveer 13 meter van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

In het administratief dossier is een kopie terug te vinden van het originele gewestplan op schaal 1/10.000.

3.

De verzoekende partijen brengen het verslag bij van hun landmeter ■■■■, die een overdruk maakt van het gewestplan op de digitale kadasterplannen.

Deze landmeter stelt in dit verslag dat hij de overeenkomstige punten met het kadastraal plan “zo goed mogelijk (laat) overeenkomen” en dat de grens tussen woongebied en agrarisch gebied “zo goed mogelijk in het midden van de ontstane dikke lijn (wordt) bepaald”.

De Raad oordeelt dat dit opmetingsplan zich baseert op de digitale versie van het gewestplan om op het kadasterplan te projecteren.

De digitale GIS-versie van het gewestplan is echter geen juridisch document.

De Raad oordeelt dat deze grafische digitale versie van het gewestplan niet beschouwd kan worden als een officiële reproductie van de originele juridische documenten.

De verzoekende partijen kunnen dan ook niet een afdruk van deze gedigitaliseerde versie inroepen om de gewestplanbestemming te bepalen.

Dit neemt niet weg dat het verslag van de landmeter van de verzoekende partijen een indicatie vormt, tegen de vaststellingen in van de verwerende partij, vooral omdat, zoals hierna blijkt, noch de verwerende partij in het administratief dossier, noch de tussenkomende partij in haar aanvraag, een uitvergroting van het gewestplan bijvoegen.

4.

Op een schaal van 1/10.000 is 1 meter gelijk aan 0,1 mm op het originele gewestplan, waardoor een breedte van 13 meter op het plan gelijk is aan 1,3 mm.

Omwillen van de vaststelling van de landmeter van de verzoekende partijen dat het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde een breedte van 8,75 meter heeft en de verwerende partij de stelling van de tussenkomenende partij volgt dat het woongebied op het perceel ongeveer 13 meter breed is, kan 0,1 mm op het originele gewestplan wel degelijk het verschil vormen.

Zowel het originele gewestplan als de gewestplanherziening zijn, omwillen van de schaalgrootte van 1/10.000, te klein om, in functie van de aanvraag, de exacte grens tussen het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te kunnen bepalen.

De Raad oordeelt dan ook dat er onduidelijkheid bestaat over de exacte grens tussen het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

5.

Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om, wanneer er betwisting bestaat over de vraag in welke bestemmingszone een bouwwerk gelegen is waarvoor men een vergunning vraagt, op basis van bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, correct is.

De verzoekende partijen hebben al in hun administratief beroepsschrift duidelijk gewezen op deze discussie, maar de verwerende partij heeft zich beperkt tot het opvragen van een kopie van het originele gewestplan, waarvan de schaal te klein is, zonder een fotografische projectie van het kadasterplan op het bestemmingsplan van het gewestplan door een uitvergroting op te stellen of te laten opstellen.

De kamervoorzitter heeft op de openbare terechtzitting van 9 april 2013 aan de verwerende partij gevraagd de grens van de in het gewestplan vastgelegde bestemmingen ten opzichte van de perceelsgrenzen te verduidelijken op de originele versie van het gewestplan, bijvoorbeeld via een uitvergroting door een fotografische projectie van het kadasterplan op het originele bestemmingsplan van het gewestplan.

De verwerende partij antwoordt hierop in haar aanvullende nota van 2 mei 2013 dat het niet mogelijk is de gewestplannen op een groter schaalniveau te verstrekken en dat het omwillen van de schaal van het gewestplan niet mogelijk is om op basis hiervan gedetailleerd te gaan meten.

De verwerende partij stelt zelf wel dat het kadasterplan geen juridische waarde heeft en zij dit plan dan ook niet gebruikt om de bestemming van het perceel te verifiëren en bekritiseert verder de inhoud van het verslag van de landmeter van de verzoekende partijen.

6.

Het zorgvuldigheidsbeginsel betekent dat een vergunningverlenend bestuursorgaan de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te laten steunen op een correcte feitenvinding.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet zich informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

De Raad mag zich, bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht, niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid, maar is wel bevoegd te onderzoeken of deze overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en is uitgegaan van de juiste

feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en op basis daarvan in alle redelijkheid een beslissing heeft genomen.

7.

De verwerende partij heeft de door de Raad ter verduidelijking van de exacte ligging van de bestemmingsgrens gevraagde bijkomende opzoekingen niet uitgevoerd.

Nochtans is de exacte breedte van het woongebied op het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, cruciaal om te bepalen hoe en hoeveel meter op het perceel effectief gebouwd kan worden en of de werkelijke in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde gelegen breedte wel voldoende breed is om er de bouw van een woning te kunnen vergunnen.

De Raad is niet bevoegd om deze feitelijke gegevens zelf vast te stellen en/of te beoordelen zonder voorafgaandelijke beslissing van de verwerende partij. De verwerende partij moet eerst zelf opnieuw de nieuwe vaststellingen met betrekking tot de grens tussen woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied beoordelen.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing eerst vast dat het terreindeel “schuin” aansluit op de weg ■■■ en dat de bebouwbare strook een “gemiddelde breedte van  $\pm 13$  meter” heeft.

Verder beslist de verwerende partij dat zij zich niet baseert op de mogelijke landschapselementen, omdat die, volgens de verwerende partij, bijna volledig verdwenen zijn.

De verwerende partij baseert zich uitsluitend op het “samenvallen” van de grens van het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde met het zuidelijke eindpunt van de bocht in de straat ■■■.

De Raad stelt echter vast dat de schaal van het plan van de gewestplanwijziging (1/10.000) te klein is om deze bocht duidelijk te onderscheiden van de in het gewestplan opgenomen grenzen tussen de bestemmingsgebieden.

Bovendien levert het louter “samenvallen” van een bocht met een bestemmingsgrens geen uitsluitel over hoeveel meter van het perceel zich exact bevindt in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Uit de bestreden beslissing blijkt alleen dat de verwerende partij zich baseert op de vaststellingen van het aanvraagdossier en niets anders, ook geen eigen opmetingen.

8.

De verwerende partij baseert zich ter controle op het kadasterplan, waarop zij de afstand meet van de grens van het bestemmingsgebied ten opzichte van de Rooigembeek, die zou overeenkomen met de afstand van het kadasterplan.

Dit strijdt evenwel met de verklaring van de verwerende partij in haar aanvullende nota dat zij het kadasterplan niet gebruikt.

Bovendien kan een projectie van het originele gewestplan door een uitvergroting op een kadasterplan wel degelijk uitsluitel bieden over het exact aantal meter dat in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde ligt.

De enige weergave van het aantal meter in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde is het bij de aanvraag gevoegde inplantingsplan.

De tussenkomenende partij verwijst nog naar het in het kader van het stedenbouwkundig attest opgesteld verslag van haar landmeter van 4 juni 2009, maar uit niets blijkt dat dit verslag zich baseert op het originele gewestplan, noch dat dit een projectie is van de fotografische reproductie van de originele bestemmingskaart van het gewestplan op het kadasterplan.

Uit de bestreden beslissing blijkt ook niet dat de verwerende partij zich baseert op dit verslag van 4 juni 2009.

Bovendien vermelden de verzoekende partijen in hun verzoekschrift nog dat de gracht op de grens tussen het perceel van de verzoekende partijen het agrarisch gebied afbakt, maar de verwerende partij neemt geen enkel standpunt in over de vraag of deze gracht beschouwd kan worden als grensafbakening.

Het louter beweren dat het verslag van de landmeter dat de verzoekende partijen bijbrengen een noordelijke verschuiving maakt waardoor de wegen grotendeels in het agrarisch gebied gelegen zijn, zonder dit verslag te weerleggen met concrete gegevens, is onvoldoende en doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij zich niet baseert op een uitvergroting van het gewestplan.

Aangezien de verwerende partij nergens zelf de exacte grens van de gewestplanbestemmingen opmeet, en dit ook niet doet op basis van een uitvergroting van het gewestplan, oordeelt de Raad dan ook dat de bestreden beslissing niet gebaseerd is op een zorgvuldige feitenvinding, minstens dat de verwerende partij niet in alle redelijkheid in de bestreden beslissing kan overwegen dat het bebouwbare deel van het terrein een "gemiddelde breedte van  $\pm 13$  m" heeft.

De Raad oordeelt dat de in het administratief dossier aanwezige documenten niet toelaten met zekerheid te bepalen waar de grens tussen het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt.

Omwille van de bijzondere motiveringsplicht van de verwerende partij en het door de verzoekende partijen met betrekking tot deze betwisting aangetekend administratief beroep, moet de verwerende partij een grotere zorgvuldigheid in acht nemen bij haar onderzoek naar de grenslijn en zich niet louter baseren op het "samenvallen" van de bestemmingsgrens met het zuidelijke eindpunt van de bocht ■■■ en een afstand ten opzichte van de Rooigembeek op een kopie van het originele gewestplan op schaal 1/10.000, die te klein is om de exacte grens van de bestemmingsgebieden te bepalen.

9.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

10.

Omdat het middel gegrond is, zonder dat bijkomend deskundig onderzoek of de oproeping van de landmeter van de verzoekende partijen nodig is, gaat de Raad niet in op de vraag van de verzoekende partijen om *"voornoemde landmeter Goen op te roepen als getuige conform art. 4.8.21, 3° van lid 2 VCRO, dan wel een andere onafhankelijke expert ter zake aan te stellen als deskundige conform 2° van zelfde lid, desgevallend deze laatste eveneens op te roepen als getuige, teneinde (de) Raad op technisch vlak bij te staan, minstens in te lichten"*.

## **VII. KOSTEN**

De Raad verwerpt het verzoek van de verwerende partij om “in bijkomende orde en in voorkomend geval” de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen.

Artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en het Vlaams Gewest is geen procespartij.

## **VIII. INJUNCTIE**

Overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, 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.

Omwille van alle voormelde vaststellingen en overwegingen met betrekking tot 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 partijen, en meer bepaald bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid van de aanvraag, rekening te houden met een uitvergroting van het gewestplan.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 april 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.

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

4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,                      voorzitter van de eerste kamer,  
   met bijstand van  
Heidi HUANG,                      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS