

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 11 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0054  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0484/SA

Verzoekende partij	het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de gemeente <b>SINT-GENESIUS-RODE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Edgar BOYDENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3090 Overijse, Brusselsesteenweg 292
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>  vertegenwoordigd door de heer Johan GUILLEMYN
Tussenkomenende partij	de nv <b>GROUP IMMO INVEST</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode van 2 december 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een vergunning verleend voor het verkavelen van een grond in vijf bouwkavels op het perceel gelegen te 1640 Sint-Genesius-Rode, Sint-Annalaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 51P9.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 juni 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 3 augustus 2016 toe in de debatten.

De vordering tot schorsing wordt met het arrest van 27 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0114 verworpen.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 november 2017.

Advocaat Arhan EGAMBERDIEV die *loco* advocaat Edgar BOYDENS voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Joris GEBRUERS die *loco* advocaat Wim MERTENS voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

1.

Op 8 juni 2010 dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een vergunning voor het verkavelen van een grond in vijf loten aan de Sint-Annalaan te Sint-Genesius-Rode.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gedeeltelijk in woonpark, gedeeltelijk in natuurgebied gelegen. De beschrijvende nota licht toe dat het in natuurgebied gelegen gedeelte uit de verkaveling gesloten wordt en dat de gebouwen tot op maximaal vijf meter van de scheidingslijn tussen woonpark en groene zone ingeplant worden.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed brengt op 7 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 15 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit en keurt het compensatievoorstel goed.

Het openbaar onderzoek loopt van 23 juli 2010 tot en met 23 augustus 2010.

De verzoekende partij weigert op 2 december 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

#### Historiek

(...)

*Op 17 september 2009 weigerde het schepencollege een eerste verkavelingsaanvraag om volgende redenen: het beboste karakter van het perceel, de onjuiste ligging van de grens tussen natuurgebied en woonpark, de onvoldoende uitgeruste weg en tegenstrijdigheden in de voorschriften wat de losstaande bijgebouwen betreft.*

*Thans ligt een nieuwe, gewijzigde aanvraag voor.*

*(...)*

*Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften*

*Ten opzichte van de verkavelingsweigering werd de grens tussen het woonpark en het natuurgebied verschoven in het voordeel van het natuurgebied; volgens de aanvraag ligt de grens tussen beide nu achteraan op 17.98m en vooraan op 33.67m van de linker perceelsgrens. Volgens twee onafhankelijke metingen op de dienst grondgebiedzaken ligt de grens zowel achteraan (4m tot 7m) als vooraan (10m tot 11m) meer naar rechts. Het is aangewezen dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de juiste ligging van de grens bepaalt.*

*De oppervlakte van de loten 1a, 2a, 3a en 4a, zijnde de effectieve bouwkvavels volgens de aanvraag, voldoet niet aan de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997, die als minimumoppervlakte 1000m<sup>2</sup> per kavel vooropstelt.*

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft een voorwaardelijk gunstig besluit uitgebracht. Riolering ontbreekt in dit gedeelte van de Sint-Annalaan; minstens water- gas- en elektriciteitsnet, en net teledistributie dienen vervolledigd, zodat de voorliggende weg als onvoldoende uitgerust moet beschouwd worden. De totale kostprijs van de werken wordt geraamd op bijna € 500.000,00. Op basis van deze gegevens moet de voorliggende weg als niet voldoende uitgerust beschouwd worden. De verkavelaar heeft nog geen verbintenis ondertekend om de uitrusting van de voorliggende weg te verzekeren.*

*In de voornoemde kosten zijn niet begrepen:*

*(...)*

*Wat de vrijstaande bijgebouwen betreft kunnen de voorschriften in de toekomst voor interpretatieverschillen zorgen:*

- volgens artikel 3.3. mag binnen de zone van de achtertuin een beperkte tuinberging (maximaal 10m<sup>2</sup>) opgericht worden.*
- volgens artikel 2.2.A kunnen achter de achtergevellijn kleine constructies toegelaten worden, waarvoor geen bouwvergunning vereist is voor zover ze op minimaal twee meter van de zijdelingse perceelsgrenzen staan. Vanaf 1.12.2010 treden de uitvoeringsbesluiten voor de werken vrijgesteld van vergunning en de meldingsplichtige werken in voege en zijn bijgebouwen tot 40m<sup>3</sup> vrijgesteld van vergunning.*

*(...)*

*Algemene conclusie:*

*Omdat de voorliggende weg onvoldoende aangelegd en uitgerust is,*

*Omdat de correcte ligging van de grens tussen natuurgebied en woonpark nog onduidelijk is,*

*Omdat de oppervlakte van loten 1a, 2a, 3a, en 4a niet voldoet,*

*Omdat uit de aanvraag niet blijkt dat het decreet grond- en pandenbeleid van toepassing is,*

*Omdat de openheid van de tuinzone naar de toekomst toe niet gegarandeerd is door de mogelijke plaatsing van bijgebouwen van meer dan 10m<sup>2</sup>,*

*Is het ingediend project om bovenvermelde redenen planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.*

*...”*

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 21 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 maart 2011 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 maart 2011 beslist de verwerende partij op dezelfde datum om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De motivering luidt:

“ ...

*a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt, leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed deels gelegen in een woonpark, deels in natuurgebied. (...) De bouwkvavels zijn gelegen in woonpark:*

*(...)*

*Het verkavelen van een perceel in functie van de bouw van vrijstaande eengezinswoningen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonpark.*

*Met de grens tussen het woonpark en het natuurgebied, zoals die in het voorstel wordt aangenomen, kan akkoord gegaan worden. Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonpark nog niet ontwikkeld, waardoor de belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkvavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt volledig uit de verkaveling gesloten.*

*c) Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is een woonpark gericht op het rustig verblijven in een homogeen, voor het wonen bestemd, woongebied in het groen. Voor de beoordeling van bouw- en verkavelingsaanvragen gelegen in woonparken waar geen BPA's werden opgemaakt, worden onder meer volgende richtlijnen gehanteerd:*

*(...)*

*Met betrekking tot de woningdichtheid mag enkel het deel van het perceel dat gelegen is in woonpark in rekening gebracht te worden. Dit betekent dat de woningdichtheid in de verkaveling 9 woningen per hectare bedraagt. Met betrekking tot de kavelgrootte dienen de delen a en b samengeteld te worden, daar de achterliggende delen verplicht te voegen zijn bij de effectief bebouwbare kvavels en daar de verkaveling geen verdere uitbreidingsmogelijkheden heeft. Het enige nut om de achterliggende delen als apart perceelsdeel te benoemen is dat er zo binnen een precies omschreven zone specifieke bestemmingsvoorschriften kunnen opgelegd worden.*

*Alle percelen voldoen aan de vooropgestelde oppervlakteminima van 10are zoals beschreven in de omzendbrief. Ook de maximaal bebouwbare oppervlakte per kavel valt binnen het gestelde maximum van de omzendbrief.*

*d) De perceelsverdeling en bebouwingsmogelijkheden (volgens aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) zijn in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening. De kavels zijn van dezelfde grootteorde als de percelen in de omgeving en de bouwzones staan in verhouding tot de perceelsvorm en -oppervlakte. De zijdelingse bouwvrije stroken van minimaal 5.00m breed geven voldoende beplantingsmogelijkheden.*

*e) Het bouwrijp maken van de kavels vergt een ingrijpende ontbossing van het perceel. Als gevolg van de gewestplanbestemming als woonpark mag de bestaande bebossing op het perceel niet als een definitief landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied beschouwd worden. De intekening als woonpark was een weloverwogen beslissing die de ontwikkeling van het perceel in functie van woningbouw mogelijk heeft gemaakt. Voor het ontbossen wordt een boscompensatiebedrag van 11.682 € opgelegd. De te behouden bosstroken zijn onderworpen aan de opgelegde beperkingen van het Agentschap Natuur en Bos. (...)*

*f) (...)*

*De voorliggende verkaveling valt onder de toepassing van de grond- en pandendecreet. Het deel van het perceel dat gelegen is binnen woonpark bedraagt 0.55 hectare. Met de stelling van de aanvrager, waarbij alleen de effectieve bouw kavels (a) in rekening zouden mogen gebracht worden, kan niet akkoord gegaan worden. De kaveldelen a en b horen immers samen tot één residentiële eigendom. Kaveldeel b heeft alleen een andere bestemming in functie van het behoud als bos. Het is trouwens door de delen b mee te rekenen als onderdeel van de woonkavels, dat de verkaveling de toetsing van de omzendbrief voor woonpark doorstaat. De redenering voor de ene toetsing dient ook gevolgd te worden bij de andere toetsing, ook al is die minder gunstig voor de aanvrager.*

*g) Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid legt volgende sociale lasten op: (...)*

*Voor 5 bouw kavels dient in principe op 1 kavel een sociale woning verwezenlijkt te worden. Bijgevolg bedraagt de sociale bijdrage 50.000€.*

*(...)*

*i) Een weigeringsreden bestaat erin dat de kosten die nodig zouden zijn om de nutsvoorzieningen te vervolledigen geraamd zijn op 500.000€. Omdat de verkavelaar nog geen verbintenis heeft ondertekend om de uitrusting van de voorliggende weg te verzekeren, wordt de voorliggende weg als onvoldoende uitgerust beschouwd.*

*De voorliggende weg beantwoordt aan de definitie van "een voldoende uitgeruste weg", zoals bepaald in artikel 4.3.5. §2. van de Codex. De gemeente stelt echter terecht dat minstens de voorzieningen van water-, gas-, elektriciteits- en teledistributie zouden moeten vervolledigd worden. De geraamde kostprijs hiervan (zonder water) wordt geraamd op 3.405€ (Telenet) + 15.835€ (gas). Bij het totale geraamde bedrag voor de vervollediging van de nutsvoorzieningen rekent de gemeente echter ook de aanleg van een rioleringsnet vanaf de Dragonderstraat. De aanleg hiervan werd door de firma Grondmij mondeling geschat op 415.000€.*

*Niettegenstaande de gemeente niet eist dat er riolering wordt aangelegd, neemt ze onterecht de zeer hoge raming voor het vervolledigen van het rioleringsnet wel mee in de berekening van de nutsleidingen. Volgens het ontwerp van zoneringsplan van de*

*gemeente liggen de gronden aan de Sint-Annalaan immers niet in het "centrale gebied", waar moet aangesloten worden op de riolering. De woningen aan de overzijde van het te verkavelen goed zijn aangeduid als "collectief te optimaliseren buitengebied". De gemeente engageert zich bijgevolg om voor de bestaande woningen in de Sint-Annalaan riolering aan te leggen.*

*Gezien de aanleg van de riolering door de verkavelaar niet kan opgelegd worden op basis van het "ontwerp zoneringsplan", kan met het voorstel voor de aanleg van individuele waterzuiveringen per perceel akkoord gegaan worden, in afwachting van een collectieve aanleg van een riolering op initiatief van de gemeente. De overige uitbreidingen aan nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de 5 bouwkavels liggen volledig in het woonpark; het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt uit de verkaveling gesloten;*
- alle percelen voldoen aan het vooropgestelde oppervlakteminimum van 10are zoals beschreven in de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;*
- de perceelsverdeling en bebouwingsmogelijkheden (volgens aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) zijn in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening;*
- het Agentschap Natuur en Bos bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit op basis van artikel 90bis van het Bosdecreet;*
- de voorliggende verkaveling valt onder de toepassing van het grond- en pandendecreet; gezien de ligging in woonpark is het gewenst om aan de sociale en bescheiden last te voldoen door middel van het betalen van een afkoopsom;*
- het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5. §2. van de Codex; het is evenwel gewenst de nutsvoorzieningen uit te breiden met water, gas, en teledistributie;*
- volgens het ontwerp van zoneringsplan van de gemeente liggen de gronden aan de Sint-Annalaan niet in het "centrale gebied", waardoor het niet verplicht is om aan te sluiten op het rioleringsnet; per perceel dient een KWZI het afvalwater van de woningen te zuiveren.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en lasten opgelegd te worden:*

- de stedenbouwkundige voorschriften als bijlage vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften;*
  - het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 15 juli 2010, als bijlage gevoegd bij dit besluit, strikt na te leven;*
  - de voorwaarden van Onroerend Erfgoed, zoals opgelegd in de brief van 7 juli 2010 en als bijlage gevoegd bij dit besluit, strikt na te leven;*
  - alle eventuele uitbreidingen van elektriciteit, TV-distributie, gas, water en telefoon, vallen volledig ten laste van de verkavelaar;*
  - in toepassing van het grond- en pandendecreet dient een sociale last van 50.000€ en een bescheiden last van 33.400€ betaald te worden aan de gemeente;*
- ...*

2.

Met het arrest van 13 oktober 2015 met nummer RvVb/A/1516/0116 wordt op beroep van de verzoekende partij de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 24 maart 2011 vernietigd. De aan de vernietiging ten grondslag liggende motivering luidt:

“ ...

1.

*Naar luid van artikel 13, 4.3 van het Inrichtingsbesluit, zijn de natuurgebieden bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.*

*(...)*

2.

*Uit de gegevens van het dossier, blijkt dat het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, deels in een woonpark en deels in natuurgebied gelegen is, conform de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’.*

*Reeds tijdens de procedure in eerste administratieve aanleg rezen er ernstige twijfels omtrent de grens tussen deze beide bestemmingsgebieden zoals die door de tussenkomende partij in haar verkavelingsaanvraag werd aangeduid. Dit blijkt vooreerst uit het gegeven dat er tijdens het openbaar onderzoek 31 verschillende bezwaarschriften werden ingediend, waaronder een groot aantal waarin melding wordt gemaakt van het feit dat het kwestieuze perceel grotendeels gelegen zou zijn in natuurgebied en dat de grens tussen het woonpark en het natuurgebied niet correct werd bepaald.*

*In haar beslissing van 2 december 2010 overwoog de verzoekende partij hieromtrent het volgende:*

*“ ...*

*Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften*

*Ten opzichte van de verkavelingsweigering werd de grens tussen het woonpark en het natuurgebied verschoven in het voordeel van het natuurgebied; volgens de aanvraag ligt de grens tussen beide nu achteraan op 17.98m en vooraan op 33.67m van de linker perceelsgrens. Volgens twee onafhankelijke metingen op de dienst grondgebiedzaken ligt de grens zowel achteraan (4m tot 7m) als vooraan (10m tot 11m) meer naar rechts. Het is aangewezen dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de juiste ligging van de grens bepaalt.*

*De oppervlakte van de loten 1a, 2a, 3a en 4a, zijnde de effectieve bouwkavels volgens de aanvraag, voldoet niet aan de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997, die als minimumoppervlakte 1000m<sup>2</sup> per kavel vooropstelt.*

*...”*

3.

*Indien er in de loop van de administratieve procedure ernstige betwisting wordt gevoerd omtrent de ligging van het voorwerp van een aanvraag die zich, zoals ten dezen, situeert aan een grens van een bestemmingsgebied, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken en dient de weerslag van dit onderzoek eveneens uit de stukken van het administratief dossier te kunnen worden afgeleid. Het niet voegen bij het administratief dossier van deze stukken waarop de verwerende partij zich beroept, maakt een schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder de titel “beoordeling” het volgende:*

*“ ...*

*Met de grens tussen het woonpark en het natuurgebied, zoals die in het voorstel wordt aangenomen, kan akkoord gegaan worden. Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonpark nog niet ontwikkeld, waardoor de belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt volledig uit de verkaveling gesloten.*

*...*

*Uit deze overwegingen blijkt weliswaar dat de verwerende partij tot de conclusie komt dat de aanvraag volgens haar in overeenstemming is met de planologische bestemming om reden dat het verkavelingsgebied zich situeert in woonpark, doch de Raad stelt vast dat het administratief dossier, behoudens de verkavelingsplannen van de aanvrager waarop onder meer een eenzijdige aanduiding van de “grens woonpark” met natuurgebied vermeld staat en het door de aanvrager samengestelde aanvraagdossier waarin onder meer een wazige kopie van het gewestplan is opgenomen, geen van de stukken bevat waarnaar in deze beslissing wordt verwezen. Het administratief dossier bevat bijgevolg noch een duidelijk leesbaar afschrift van het originele gewestplan op schaal 1/10.000, noch (een uitprint van) de originele “digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen”, noch het originele en meest recente kadasterplan.*

*Bij gebreke aan deze stukken of gegevens waaruit een zorgvuldig onderzoek blijkt naar de precieze ligging van de bouwpercelen op de grafische voorstelling van het toepasselijke gewestplan, is de Raad op heden dan ook in de onmogelijkheid na te gaan of de verwerende partij kennelijk terecht heeft geoordeeld dat de verkavelingsaanvraag zich inderdaad volledig situeert buiten het natuurgebied. Bijgevolg kan dan ook worden aangenomen dat de verwerende partij niet de vereiste zorgvuldigheid aan de dag heeft gelegd.*

*...*

3.

Met het oog op een herstelbeslissing van de verwerende partij adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag van 10 december 2015 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 28 januari 2016 beslist de verwerende partij op dezelfde datum om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

*“...*

*a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (...) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid*



*verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.*

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed deels gelegen in een woonpark, deels in natuurgebied. Artikelen 5, 6 en 13 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De bouwkvavels zijn gelegen in woonpark:*

*(...)*

*Het verkavelen van een perceel in functie van de bouw van vrijstaande eengezinswoningen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonpark.*

*Met de grens tussen het woonpark en het natuurgebied, zoals die in het voorstel wordt aangenomen, kan akkoord gegaan worden. Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonpark nog niet ontwikkeld, waardoor de belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkvavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Een uittreksel uit de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 geeft hetzelfde resultaat. De lijn zoals die op plan is aangeduid sluit niet aan bij enig element op het terrein, en kan slechts grafisch afgemeten worden. Het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt volledig uit de verkaveling gesloten. Het uittreksel van de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 en een afdruk van de gedigitaliseerde versie van het gewestplan, geprojecteerd op de topografische kaart van het NGI worden aan het dossier toegevoegd.*

*c) Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is een woonpark gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. Voor de beoordeling van bouw- en verkavelingsaanvragen gelegen in woonparken waar geen BPA's werden opgemaakt, worden o.m. volgende richtlijnen gehanteerd:*

*(...)*

*De richtlijnen van deze omzendbrief zijn weliswaar niet verordenend, maar worden als vaste leidraad gehanteerd met het oog op een goede ordening en kwaliteitsvolle inrichting van de ruimte, rekening houdend met de aard van de verscheiden bestemmingsgebieden.*

*Met betrekking tot de woningdichtheid mag enkel het deel van het perceel dat gelegen is in woonpark, in rekening gebracht te worden. Dit betekent dat de woningdichtheid in de verkaveling 9 woningen per hectare bedraagt. Met betrekking tot de kavelgrootte dienen de delen a en b samengeteld te worden, daar de achterliggende delen verplicht te voegen zijn bij de effectief bebouwbare kvavels en daar de verkaveling geen verdere uitbreidingsmogelijkheden heeft. Het enige nut om de achterliggende delen als apart perceelsdeel te benoemen is dat er zo binnen een precies omschreven zone specifieke bestemmingsvoorschriften kunnen opgelegd worden.*

*Alle percelen voldoen aan de vooropgestelde oppervlakteminima van de 10are zoals beschreven in de omzendbrief. Ook de maximaal bebouwbare oppervlakte per kavel valt binnen het gestelde maximum van de omzendbrief.*

*d) De perceelsverdeling en bebouwingsmogelijkheden (volgens aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) zijn in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening. De kavels zijn van dezelfde grootteorde als de percelen in de omgeving en de bouwzones staan in verhouding tot de perceelsvorm en -oppervlakte. De zijdelingse bouwvrije stroken van minimaal 5.00m breed geven voldoende beplantingsmogelijkheden.*

*e) Het bouwrijp maken van de kavels vergt een ingrijpende ontbossing van het perceel. Als gevolg van de gewestplanbestemming als woonpark mag de bestaande bebossing op het perceel niet als een definitief landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied beschouwd worden. De intekening als woonpark was een weloverwogen beslissing die de ontwikkeling van het perceel in functie van woningbouw mogelijk heeft gemaakt. Voor het ontbossen wordt een boscompensatiebedrag van 11.682€ opgelegd. De te behouden bosstroken zijn onderworpen aan de opgelegde beperkingen van het Agentschap Natuur en Bos. Het Agentschap bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit op basis van artikel 90bis van het Bosdecreet.*

*f) Artikel 4.3.1.§1. van de Codex stelt onder andere dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Dit decreet heeft onder meer als doel het verwezenlijken van het sociaal aanbod en het bescheiden aanbod. De stedenbouwkundige of verkavelingsaanvragen waarop de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod van toepassing zijn, staan vermeld in art. 4.1.8. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, meer bepaald:*

*(...)*

*De voorliggende verkaveling valt onder de toepassing van de grond- en pandendecreet. Het deel van het perceel dat gelegen is binnen woonpark bedraagt 0.55 hectare. Met de stelling van de aanvrager, waarbij alleen de effectieve bouw kavels (a) in rekening zouden mogen gebracht worden, kan niet akkoord gegaan worden. De kaveldelen a en b horen immers samen tot één residentiële eigendom. Kaveldeel b heeft alleen een andere bestemming in functie van het behoud als bos. Het is trouwens door de delen b mee te rekenen als onderdeel van de woonkavels, dat de verkaveling de toetsing van de omzendbrief voor woonpark doorstaat. De redenering voor de ene toetsing dient ook gevolgd te worden bij de andere toetsing, ook al is die minder gunstig voor de aanvrager.*

*g) Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid is vernietigd voor wat betreft de sociale lasten.*

*De stedenbouwkundige of verkavelingsaanvragen waarop de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod van toepassing zijn, staan vermeld in art. 4.2.1. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Dit artikel stelt dat deze bepalingen van toepassing zijn op:*

*(...)*

*Art. 4.2.8. bepaalt dat:*

*(...)*

*Uit een brief van Wonen Vlaams-Brabant aan de gemeente blijkt dat het bedrag voor het afkopen van het bescheiden woonaanbod zou neerkomen op 33.400€.*

*h) Een weigeringsreden bestaat erin dat de kosten die nodig zouden zijn om de nutsvoorzieningen te vervolledigen geraamd zijn op 500.000€. Omdat de verkavelaar nog geen verbintenis heeft ondertekend om de uitrusting van de voorliggende weg te verzekeren, wordt de voorliggende weg als onvoldoende uitgerust beschouwd.*

*De voorliggende weg beantwoordt aan de definitie van "een voldoende uitgeruste weg", zoals bepaald in artikel 4.3.5. §2. van de Codex. De gemeente stelt echter terecht dat minstens de voorzieningen van water-, gas- en elektriciteit, en teledistributie zouden moeten vervolledigd worden. De geraamde kostprijs hiervan (zonder water) wordt geraamd op 3.405€ (Telenet) + 15.835€ (gas). Bij het totale geraamde bedrag voor de vervollediging van de nutsvoorzieningen rekent de gemeente echter ook de aanleg van een rioleringsnet vanaf de Dragonderstraat. De aanleg hiervan werd door de firma Grondmij mondeling geschat op 415.000€.*

*Niet tegenstaande de gemeente niet eist dat er riolering wordt aangelegd, nemen ze onterecht de zeer hoge raming voor het vervolledigen van het rioleringsnet wel mee in de berekening van de nutsleidingen. Volgens het ontwerp van zoneringsplan van de gemeente liggen de gronden aan de Sint-Annalaan immers niet in het "centrale gebied", waar moet aangesloten worden op de riolering. De woningen aan de overzijde van het te verkavelen goed zijn aangeduid als "collectief te optimaliseren buitengebied". De gemeente engageert zich bijgevolg om voor de bestaande woningen in de Sint-Annalaan riolering aan te leggen.*

*Gezien de aanleg van de riolering door de verkavelaar niet kan opgelegd worden op basis van het "ontwerp zoneringsplan", kan met het voorstel voor de aanleg van individuele waterzuiveringen per perceel akkoord gegaan worden, in afwachting van een collectieve aanleg van een riolering op initiatief van de gemeente. De overige uitbreidingen aan nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de 5 bouwkvavels liggen volledig in het woonpark; het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt uit de verkaveling gesloten;*
- alle percelen voldoen aan het vooropgestelde oppervlakteminimum van de 10are zoals beschreven in de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;*
- de perceelsverdeling en bebouwingsmogelijkheden (volgens aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) zijn in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening;*
- het Agentschap Natuur en Bos bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit op basis van artikel 90bis van het Bosdecreet;*
- de voorliggende verkaveling valt onder de toepassing van de grond- en pandendecreet; gezien de ligging in woonpark is het gewenst om aan de sociale en bescheiden last te voldoen door middel van het betalen van een afkoopsom;*
- het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5. §2. van de Codex; het is evenwel gewenst de nutsvoorzieningen uit te breiden met water, gas, en teledistributie;*
- volgens het ontwerp van zoneringsplan van de gemeente liggen de gronden aan de Sint-Annalaan niet in het "centrale gebied", waardoor het niet verplicht is om aan te sluiten op het rioleringsnet; per perceel dient een KWZI het afvalwater van de woningen te zuiveren.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

4.

Mevrouw Claire GOEDERTIER, mevrouw Carine MOMMENS, mevrouw Nathalie ROSE, de heer Marc AJZENMAN, mevrouw Isabelle DUMONT, de heer Willy SPRUYT, mevrouw Marina SEBASTIANO, de heer Eric VAN CAMPENHOUT, de heer Jean-Christophe MAUCHIEN en de heer Olivier VAN HAELEN vorderen met een aangetekende brief van 19 april 2016 ook de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0529/A.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit), en de schending van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse'.

De verzoekende partij stelt:

*“ ...*

*De deputatie heeft bij de beoordeling van het beroep (...) ten onrechte en zonder enig objectief gegeven aangenomen dat de 5 bouwkavels volledig gelegen zijn in het woonpark, dit terwijl in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 2 december 2010 werd gewezen op hiermee tegenstrijdige opmetingen door haar dienst grondgebiedzaken en de noodzaak om de juiste ligging van de grens te laten vaststellen door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*De opmetingen van de dienst grondgebiedzaken van de gemeente SINT-GENESIUS-RODE worden thans bevestigd door landmeter-deskundige Chris MOSSELMANS (zie stuk 3).*

*De precieze ligging van deze grens is van essentieel belang voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de bepaling van het aantal kavels dat het perceel kan dragen, dit rekening houdende met het gegeven dat de aanvraag tot verkavelingsvergunning thans voorziet in kavels met een oppervlakte van 10a01 (met*

*inbegrip van de bouwvrije zone) terwijl in de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997 een minimumoppervlakte van 1000 m2 wordt vooropgesteld.*

*De thans voorliggende aanvraag tot verkavelingsvergunning voorziet dan ook in het inrichten van kavels in natuurgebied, hetgeen een schending van de gewestplannen inhoudt. Zo bepaalt artikel 13, 4.3 van het K.B. van 28 december 1972 dat de natuurgebieden bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.*

*De deputatie van de provincie van Vlaams-Brabant heeft dan ook minstens de gewestplannen geschonden door de aanvraag (...) te vergunnen.*

*...*

## 1.2

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de zorgvuldigheidsplicht.

De verzoekende partij voert aan:

*"...*

*In haar arrest d.d. 13 oktober 2015 kwam de Raad voor Vergunningsbetwistingen, bij de beoordeling van de vordering tot vernietiging vanwege concludante, tot de volgende overwegingen:*

*"Indien er in de loop van de administratieve procedure ernstige betwisting wordt gevoerd omtrent de ligging van het voorwerp van een aanvraag die zich, zoals ten dezen, situeert aan een grens van een bestemmingsgebied, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken en dient de weerslag van dit onderzoek eveneens uit de stukken van het administratief dossier te kunnen worden afgeleid. Het niet voegen van bij het administratief dossier van deze stukken waarop de verwerende partij zich beroept, maakt een schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel."*  
*(eigen onderlijning)*

*Uit de door de deputatie in acht genomen overwegingen bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag, meer bepaald paragraaf 5.7 punt b) van de bestreden beslissing d.d. 24 maart 2011, leidde de Raad af "dat de verwerende partij tot de conclusie komt dat de aanvraag volgens haar in overeenstemming is met de planologische bestemming om reden dat het verkavelingsgebied zich situeert in woonpark", doch stelde zij tegelijk vast "dat het administratief dossier, behoudens de verkavelingsplannen van de aanvrager waarop onder meer een eenzijdige aanduiding van de 'grens woonpark' met natuurgebied vermeld staat en het door de aanvrager samengestelde aanvraagdossier waarin onder meer een wazige kopie van het gewestplan is opgenomen, geen van de stukken bevat waarnaar in deze beslissing wordt verwezen".*

*De stukken waarvan sprake betreffen een duidelijk leesbaar afschrift van het originele gewestplan op schaal 1/10.000, (een uitprint van) de originele "digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen" en het originele en meest recente kadasterplan.*

*De conclusie van de Raad luidde bijgevolg: "Bij gebreke aan deze stukken of gegevens waaruit een zorgvuldig onderzoek blijkt naar de precieze ligging van de bouwpercelen op*

de grafische voorstelling van het toepasselijke gewestplan, is de Raad op heden dan ook in de onmogelijkheid na te gaan of de verwerende partij kennelijk terecht heeft geoordeeld dat de verkavelingsaanvraag zich inderdaad volledig situeert buiten het natuurgebied. Bijgevolg kan dan ook worden aangenomen dat de verwerende partij niet de vereiste zorgvuldigheid aan de dag heeft gelegd. (eigen onderlijning)

De bij huidig verzoekschrift bestreden beslissing van de deputatie d.d. 28 januari 2016 komt niet tegemoet aan de hierboven uiteengezette kritieken van de Raad op de beslissing van de deputatie d.d. 24 maart 2011.

Behoudens de hieronder geciteerde toevoegingen behoudt de deputatie de bij beslissing d.d. 24 maart 2011 in acht genomen overwegingen bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag ook in haar beslissing d.d. 28 januari 2016, meer bepaald in paragraaf 5.7 punt b), stellende dat "wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkavels volledig gelegen zijn in het woonpark". (eigen onderlijning)

In de beslissing a quo van de deputatie d.d. 28 januari 2016 werden volgende overwegingen toegevoegd:

"Een uittreksel uit de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 geeft hetzelfde resultaat. De lijn zoals die op plan is aangeduid sluit niet aan bij enig element op het terrein, en kan slechts grafisch afgemeten worden."

"het uittreksel van de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 en een afdruk van de gedigitaliseerde versie van het gewestplan, geprojecteerd op de topografische kaart van het NGI worden aan het dossier toegevoegd."

Uit het voorgaande blijkt aldus dat er nog steeds niet met zekerheid kan worden gesteld dat de verkavelingsaanvraag zich volledig buiten het natuurgebied situeert. De door de deputatie aan het dossier toegevoegde stukken doen aan deze conclusie geen afbreuk, nu er nog steeds een ernstige tegenstrijdigheid bestaat tussen enerzijds de door de dienst grondgebiedzaken van het College van Burgemeester en Schepenen verrichte metingen, welke bevestigd werden door de in opdracht van het College van Burgemeester en Schepenen verrichte metingen door landmeter-deskundige Chris MOSSELMANS (zie stuk 3), en anderzijds de in de vergunningsaanvraag opgenomen en tevens door de deputatie weerhouden grens tussen natuurgebied en woonpark. Het is hierbij opmerkelijk dat de vaststellingen van landmeter Chris MOSSELMANS door de deputatie niet worden betwist.

Niettegenstaande de onduidelijkheid over de precieze ligging van de grens tussen natuurgebied en woonpark, dat werd opgeworpen door het College van Burgemeester en Schepenen in haar beslissing tot weigering van de verkavelingsvergunning, besluit de deputatie dat zonder het minste bijkomend onderzoek naar de ligging van de grens tussen natuurgebied en woonpark "kan" worden besloten dat de bouwkavels volledig gelegen zijn in het woonpark.

Er kan zodoende niet gesteld worden dat de deputatie een kennelijk terechte beslissing heeft genomen, bij gebreke aan zorgvuldig onderzoek en zonder te beschikken over objectief verifieerbare gegevens over de precieze grens tussen natuurgebied en woonpark, zodat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden werd.

...”

2.1.

In haar antwoord op het eerste middel verwijst de verwerende partij naar de motivering in de bestreden beslissing over de zoneringsgrens tussen het woonpark en het natuurgebied.

2.2.

Op het tweede middel antwoordt de verwerende partij:

“ ...

*Zoals blijkt uit de bestreden beslissing, werd het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken met de digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan.*

*Het uittreksel van de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 en een afdruk van de gedigitaliseerde versie van het gewestplan, geprojecteerd op de topografische kaart van het NGI werden aan het dossier toegevoegd.*

*De stukken waarnaar in het dossier en de bestreden beslissing wordt verwezen, zijn toegevoegd aan het dossier. Hiermee komt verwerende partij dan ook integraal tegemoet aan de kritieken die door uw Raad werden uiteengezet in het arrest nr. RvVb/A/1516/0116 van 13 oktober 2015.*

...”

3.1.

De tussenkomende partij repliceert op het eerste middel als volgt:

“ ...

*De verzoeker tot tussenkomst stelt vooreerst vast dat de verzoekende partij niet aanduidt in welk opzicht het besluit het gewestplan schendt. Het enig middel beperkt zich tot de schending van ‘de gewestplannen’. Welk voorschrift van welk gewestplan dan ook, geschonden wordt geacht, wordt in het verzoekschrift niet nader geduid. De argumentatie van de verzoekende partij is te vaag en te karig om in overweging te worden genomen. Het is niet de taak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen om zelf de middelen van de verzoekende partij aan te vullen of uit te breiden.*

*De verzoekende partij brengt ook geen enkel origineel plan bij in haar stukkenbundel. Het komt niet toe aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen om zelf een diepgaand onderzoek te voeren naar de grenzen binnen ‘de gewestplannen’.*

*Het enig argument dat de verzoekende partij aanhaalt, betreft een technische nota van de heer Mosselmans. De technische nota toont niet aan dat de visie van de verwerende partij fout is. De technische nota bewijst niet dat de verwerende partij het originele gewestplan op foutieve wijze heeft geïnterpreteerd en dat zij haar beslissing steunt op vaststellingen die pertinent onjuist zijn.*

*Bovendien is de stelling van de verzoekende partij pertinent onjuist. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt in het advies van 10 december 2015:*

*“Met de grens tussen het woonpark en het natuurgebied, zoals die in het voorstel wordt aangenomen, kan akkoord gegaan worden. Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonpark nog niet ontwikkeld, waardoor de*

*belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Een uittreksel uit de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 geeft hetzelfde resultaat. De lijn zoals die op het plan is aangeduid sluit niet aan bij enig element op het terrein, en kan slechts grafisch afgemeten worden.” (...)*

*De verwerende partij heeft het volgende gesteld in de bestreden beslissing:*

*“Met de grens tussen het woonpark en het natuurgebied, zoals die in het voorstel wordt aangenomen, kan akkoord gegaan worden. Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonpark nog niet ontwikkeld, waardoor de belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Een uittreksel uit de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 geeft hetzelfde resultaat. De lijn zoals die op het plan is aangeduid sluit niet aan bij enig element op het terrein, en kan slechts grafisch afgemeten worden. Het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt volledig uit de verkaveling gesloten. Het uittreksel van de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 en een afdruk van de gedigitaliseerde versie van het gewestplan, geprojecteerd op de topografische kaart van het NGI worden aan het dossier toegevoegd.”*

*De onderlijnde passages werden toegevoegd aan de eerdere motivering in het besluit van 24.03.2011. Verwerende partij is hiermee volledig tegemoetgekomen aan de vernietigingsmotieven van uw Raad:*

*(...)*

*De bijkomende motivering wordt op geen enkele wijze ter discussie gesteld door verzoekende partij, wat impliceert dat zij deze niet kan weerleggen. De aanvraag werd volledig vergund binnen de geëigende zone.*

*...”*

### **3.2.**

Op het tweede middel antwoordt de tussenkomende partij:

*“ ...*

*Het tweede middel ligt in de lijn van het eerste middel. Volgens verzoekende partij zou verwerende partij opnieuw geen zorgvuldig onderzoek hebben gewijd aan deze problematiek. Het zou ‘aldus nog steeds niet blijken dat er met zekerheid kan worden gesteld dat de verkavelingsaanvraag zich volledig buiten het natuurgebied situeert’.*

*In de weerlegging van het eerste middel heeft verzoeker tot tussenkomst aangehaald dat verwerende partij het dossier opnieuw heeft onderzocht op grond van de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op schaal 1/10000, en dat dit hetzelfde resultaat geeft. Verzoeker tot tussenkomst ziet niet goed in welke elementen verwerende partij nog in haar onderzoek kan betrekken?*



*Het is verzoekende partij haar goed recht om niet eens te blijven met de bevindingen van verwerende partij, maar de keerzijde is dan ook dat verzoekende partij aantoonst dat verwerende partij het niet bij het rechte eind heeft. In deze bewijslast slaagt verzoekende partij niet.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar betoog, zoals uiteengezet in het eerste middel.

Wat het tweede middel betreft, stelt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota nog:

*“ ...*

*Er kan (...) niet gesteld worden dat de deputatie een kennelijk terechte beslissing heeft genomen, bij gebreke aan zorgvuldig onderzoek en zonder te beschikken over objectief verifieerbare gegevens over de precieze grens tussen natuurgebied en woonpark, zodat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden werd.*

*Dat dit evenzeer blijkt uit de motiveringen van de aanpalende inwoners van Sint-Genesius-Rode in het parallelle dossier nu blijkbaar tijdens het openbaar onderzoek van 23 juli 2010 vaststellingen naar boven kwam inmiddels ongewijzigd en als volgt samen te vatten:*

*In de aanvankelijke aanvraag stond vermeld dat het perceel gelegen is in een woonpark: In het K.B., houdende de vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van 7 maart 1977, onder het hoofdstuk “wat betreft het advies voor de adviezen van de gemeenteraden” met betrekking tot de Gemeente Sint-Genesius-Rode, meer bepaald onder punt 12 “woonpark gelegen in de zaten van de vorige voorziene snel verkeersweg, te westen van de hoeve Lansrode”, luidt het onder nr. 242 als volgt:*

*Aangezien het noodzakelijk is de open ruimten in de verstedelijkte gebieden maximaal te vrijwaren, en daar het betrokken gebied het karakter van een overwegend groene ruimte vertoont, wordt dit gebied opgenomen in de groene zone.”*

*Sedert het afvoeren van het project om een snel verkeersweg aan te leggen is de constant en volgehouden ruimtelijke beleidsoptie van alle overheden hierin verwoord. Indien een grafische aanduiding op het gewestplan enige twijfel zou kunnen doen ontstaan, dan betreft dit overduidelijk een materiele vergissing die had dienen gecorrigeerd te worden, dan wel gesanctioneerd met de nietigheid van de betrokken bestemming, conform de rechtspraak van de Raad van State terzake (zie ondermeer Raad van State nr. 23.328, 2 juni 1983, Gemeente Koksijde).*

*Het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan van Sint-Genesius-Rode dat op 16 april 2009 werd goedgekeurd door de Deputatie Vlaams Brabant en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 17 juni 2009 toont aan dat de aanvraag kennelijk in tegenstrijd is met het ruimtelijk orderings- en stedenbouwrechtelijke instrumentarium en aan de vaststaande beleidsvisies terzake.*

*De beslissing waartegen beroep miskent dit helemaal, zodat het verzoek tot vernietiging gegrond verklaard dient te worden.*

*...”*

5.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe aan haar verweer tegen het eerste middel.

Wat het tweede middel betreft, stelt de tussenkomende partij in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

*Aanvullend verwijst verzoekende partij nog naar het feit ‘dat uit de motiveringen van de aanpalende inwoners van Sint-Genesius-Rode in het parallelle dossier vaststellingen naar boven kwamen’. Tussenkomende partij ziet niet goed in met welk goed gevolg verzoekende partij verwijst naar een andere vergunningsprocedure? In ieder geval blijkt hieruit helemaal niet dat het tweede middel gegrond zou moeten worden bevonden.*

*Het citeren uit het arrest nr. 23.328 van 2 juni 1983 is evenmin relevant. Uit het beperkte citaat blijkt op het eerste gezicht niet waarom dit arrest de thesis van de verzoekende partij zou ondersteunen. Dit wordt ook niet verder toegelicht door de verzoekende partij. Tot slot kan verzoekende partij evenmin een argument vinden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgens de VCRO vormen structuurplannen immers geen beoordelingsgrond in de stedenbouwkundige vergunningverlening.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het is een geschilpunt tussen de partijen of de vergunde bouw kavels volledig binnen woonparkgebied liggen. De verzoekende partij voert in het eerste middel aan dat opmetingen van haar dienst Grondgebiedszaken de bouwloten gedeeltelijk in het aangrenzende natuurgebied situeren, waaruit zij een schending van artikel 13.4.3 van het Inrichtingsbesluit afleidt. De onduidelijkheid van de correcte ligging van de grens tussen beide bestemmingsgebieden was een van de weigeringsmotieven van haar beslissing in eerste administratieve aanleg.

In het tweede middel wordt de verwerende partij een onzorgvuldig onderzoek naar de zoneringsgrens verweten. Volgens de verzoekende partij komt de bestreden herstelbeslissing niet tegemoet aan de overwegingen van het vernietigingsarrest van 13 oktober 2015 en blijft het onzeker of de verkaveling volledig buiten het natuurgebied ligt.

2.

Het bepalen van de grenslijn tussen de bestemmingsgebieden is een zaak van feitenvinding. Het komt de verwerende partij toe om, wanneer er betwisting ontstaat over de vraag in welke bestemmingszone de aangevraagde verkaveling komt te liggen, aan de hand van bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, correct is. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de beslissing steunt op bestaande, concrete feitelijke gegevens, die met de nodige zorgvuldigheid vastgesteld werden. Dat onderzoek moet zijn weerslag vinden in de stukken van het administratief dossier.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht mag de Raad zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuur. Hij is wel bevoegd om te onderzoeken of het bestuur de hem toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk uitgeoefend heeft en van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

3.

Met de bestreden beslissing spreekt de verwerende partij zich opnieuw uit over de verkavelingsaanvraag van de tussenkomende partij nadat haar beslissing van 24 maart 2011 tot afgifte van een verkavelingsvergunning met het arrest van 13 oktober 2015 met nummer A/1516/0116 vernietigd is.

In de vernietigde beslissing van 24 maart 2011 overwoog de verwerende partij over de ligging van de zoneringsgrens:

“ ...

*Met de grens tussen het woonpark en het natuurgebied, zoals die in het voorstel wordt aangenomen, kan akkoord gegaan worden. Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonpark nog niet ontwikkeld, waardoor de belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt volledig uit de verkaveling gesloten.*

...”

Het aan de vernietiging van de vergunningsbeslissing van 24 maart 2011 ten grondslag liggende motief is dat het toen neergelegde administratief dossier geen stukken bevatte om die beoordeling te verifiëren. In het vernietigingsarrest van 13 oktober 2015 luidt het dat het administratief dossier “geen van de stukken bevat waarnaar in [de] beslissing wordt verwezen”, met name “noch een duidelijk leesbaar afschrift van het originele gewestplan op schaal 1/10.000, noch (een uitprint van) de originele “digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen”, noch het originele en meest recente kadasterplan”. De conclusie van het arrest is dat bij gebreke aan die stukken of gegevens het onmogelijk is na te gaan of de aangevraagde verkaveling wel volledig buiten het natuurgebied ligt.

De vernietiging van de vergunningsbeslissing van 24 maart 2011 steunt dus op doorslaggevende wijze op het ontbreken van de stukken in het administratief dossier waarvan de verwerende partij zich bediende om te besluiten dat de vijf bouwkavels zich volledig binnen het woonpark bevinden.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij:

“ ...

*Met de grens tussen het woonpark en het natuurgebied, zoals die in het voorstel wordt aangenomen, kan akkoord gegaan worden. Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonpark nog niet ontwikkeld, waardoor de belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én het kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Een uittreksel uit de ingekleurde initiële versie van het gewestplan op 1/10000 geeft hetzelfde resultaat. De lijn zoals die op het plan is aangeduid sluit niet aan bij enig element op het terrein, en kan slechts grafisch afgemeten worden. Het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt volledig uit de verkaveling gesloten. Het uittreksel van de ingekleurde initiële versie van het gewestplan*

*op 1/10000 en een afdruk van de gedigitaliseerde versie van het gewestplan, geprojecteerd op de topografische kaart van het NGI worden aan het dossier toegevoegd.*  
...

De stukken waarnaar de verwerende partij verwijst en waarop zij haar beoordeling steunt, bevinden zich thans wel in het administratief dossier. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, is de verwerende partij aan het vernietigingsarrest van 13 oktober 2015 tegemoetgekomen. In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij duidelijk en afdoende weer op basis van welke in het administratief dossier verifieerbare gegevens zij tot haar conclusie komt dat de bouwkavels de grens met natuurgebied niet overschrijden.

Met de verwijzing naar (niet eens bijgebrachte) opmetingen door haar dienst Grondgebiedszaken en van een erkend landmeter-deskundige (stuk 3 van haar overtuigingsstukken), waaruit zonder enige uitleg of duiding afgeleid wordt dat de zoneringsgrens wel overschreden zou worden, maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat de beoordeling in de bestreden beslissing foutief of onzorgvuldig zou zijn. Er wordt aan herinnerd dat een dispuut over de bestemmingsgrens een feitelijke vaststelling betreft. Het valt buiten het marginaal te blijven rechterlijk toezicht om in de plaats van het vergunningverlenend bestuur de feitelijke vaststelling over te doen of een technische beoordeling te maken van de ingediende projecties of nametingen van de partijen als grondslag voor het bepalen van de grenslijn.

4.

De verzoekende partij betoogt voor het eerst in haar wederantwoordnota dat het een “constant en volgehouden ruimtelijke beleidsoptie” is, zoals verwoord in de aanhef van het koninklijk besluit van 7 maart 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, om sinds “het afvoeren van het project om een snel verkeerweg aan te leggen”, het gebied op te nemen “in de groene zone”, dat “enige twijfel” daarover als gevolg van een grafische aanduiding op het gewestplan “overduidelijk een materiële vergissing (betreft) die had dienen gecorrigeerd te worden, dan wel gesanctioneerd met de nietigheid van de betrokken bestemming”, en dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aantoont “dat de aanvraag kennelijk in tegenstrijd is met het ruimtelijk ordenings- en stedenbouwrechtelijke instrumentarium en de vaststaande beleidsvisies”. Daarmee geeft zij een onontvankelijke uitbreiding aan het tweede middel.

5.

De middelen worden verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv GROUP IMMO INVEST is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 zitting van 11 september 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Elien GELDERS

Geert DE WOLF