

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0539  
in de zaak met rolnummer 1415/0111/SA/3/0084

Verzoekende partij	de heer <b>Gery VAN WASSENHOVE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de heer <b>Jan VINDEVOGEL</b>  vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 oktober 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014.

De verwerende partij heeft naar aanleiding van het vernietigingsarrest van 30 juli 2013 met nummer A/2013/0423 van de Raad een nieuwe beslissing genomen. De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem van 7 december 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te 9750 Huise (Zingem), Prinsenhof 13a en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 406a.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 11 december 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 19 januari 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 24 maart 2015 met nummer S/2015/0030 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 oktober 2016.

Advocaat Tom HUYGENS *loco* advocaat Wim DE CUYPER voert het woord voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij en advocaat Eva DE WITTE voert het woord voor de tussenkomen de partij.

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

### **III. FEITEN**

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.

Op 24 oktober 2011 dient de tussenkomen de 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 partij en op minimum 2 meter van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977 op de grens van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De specifieke ligging van het bouwperceel, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde dan wel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wordt betwist.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

*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 Vindevogel Jan (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 Vindevogel Jan, Ouwegemsesteenweg 215 te 9770 Kruishoutem, om ter hoogte van het Prinsenhof, op het kadastraal perceel sector Huise, 3<sup>de</sup> Afd. Sie C nr. 406a, een eengezinswoning op te richten, conform het in bijlage aan onderhavige vergunning geviseerd bouwplan.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 20 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 april 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### **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 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 april 2012 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### **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 Prinsenhof en heeft een gemiddelde breedte van  $\pm 13\text{m}$ .*

*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 Prinsenhof 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 Prinsenhof. 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.*

...”

De huidige verzoekende partij stelt op 25 juni 2012 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van deze beslissing in. De Raad stelt de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging met het arrest van 24 oktober 2012 met nummer S/2012/0221 onbepaald uit.

Met het arrest van 30 juli 2013 met nummer A/2013/0423 vernietigt de Raad de beslissing omdat deze niet gebaseerd is op een zorgvuldige feitenvinding en de verwerende partij niet in alle redelijkheid in de bestreden beslissing kon overwegen dat het bebouwbare deel van het terrein een “gemiddelde breedte van ± 13 m” heeft.

Aan de verwerende partij wordt in het voormelde arrest op basis van artikel 4.8.3, § 1, tweede lid, 3° VCRO de injunctie opgelegd om bij het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de verzoekende partij, en meer bepaald bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid van de aanvraag, rekening te houden met een uitvergroting van het gewestplan.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn bijkomend verslag van 1 oktober 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### 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 met culturele, historische en/of esthetische waarde.*

*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 Prinsenhof maakt ter hoogte van onderhavig terrein en de meer zuidelijk gelegen 'Rooigembeek', die op de topografische kaart voorkomen. Deze laatste bevindt zich evenwel te ver van de plek van de aanvraag om relevant te zijn bij de grensbepalingen, daarenboven moet ook de hoek die de op het gewestplan aangeduide grens maakt ten opzichte van de straat en het aanpalend perceel mee in rekening gebracht worden.*

*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 Prinsenhof.*

*Eerdere studie van het detail uit de plannen opgemaakt naar aanleiding van de gewestplanswijziging en de vergroting ervan naar schaal 1/2500 leek deze interpretatie van het gewestplan te bevestigen : de bocht leek volledig opgenomen in voormeld woongebied, en deze grens leek -voor wat het waard is, gelet op het karakter van een kadasterplan- op een afstand t.o.v. de Rooigembeek te liggen die overeenkomt met de afstand op het kadasterplan gemeten.*

*Voor een nog gedetailleerdere grensbepaling werd beroep gedaan op het GRB, het Grootchalig Referentiebestand, dit is een databank met grootschalige gegevens zoals gebouwen, percelen, wegen en hun inrichting, waterlopen, spoorbanen en kunstwerken. Deze objecten werden gedetailleerd en nauwkeurig opgemeten zodat de gegevens bruikbaar zijn in een grootschalige voorstelling met een schaalbereik tussen 1/250 en 1/5000.*

*Een projectie van een uitvergroting van het gewestplan tot op schaal 1/2500 op de gelijkschalige GRB-afdruk toont dat het restant woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde op onderhavig perceel ter hoogte van de voorbouwlijn slechts 11 m breed is en ter hoogte van de achterbouwlijn zo'n 9 m breed, dit gemeten met inbegrip van de grenslijn.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de voorziene bouwplaats gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is, wat niet kan aanvaard worden.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Gelet op voormelde legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning kunnen opportuniteitsafwegingen er niet in resulteren*

*dat alsnog een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.*

#### Conclusie

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...*

Na de hoorzitting van 8 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 28 augustus 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### De juridische aspecten

*De aanvraag 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 Prinsenhof 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 Prinsenhof.*

*De enige correcte bron om de juiste grens tussen het woongebied en het agrarisch gebied te determineren zijn de originele bij het gewestplan gevoegde kaartbladen, wat reeds herhaaldelijk werd bevestigd door de Raad van State.*

*Aangezien die kaartbladen op schaal 1/10.000 zijn opgemaakt, hetgeen impliceert dat 1 mm op die kaarten in realiteit neerkomt op 10 m, moet gezocht worden naar een correcte manier om deze naar de huidige perceelsconfiguratie te hertalen. Nu de op de kaarten*



*weergegeven grenslijn al 1 mm dik is, impliceert dit dat het eigenlijk onmogelijk is om die grens nauwkeuriger dan op 10 m te bepalen.*

*Het maken van uitvergrotingen van de originele kaartbladen en kadasterplannen om deze nadien op elkaar te plaatsen is niet toelaatbaar, nu deze geen enkele garantie bieden op een correct resultaat, aangezien door het verschalen de schaalfouten versterkt worden. Een dergelijke werkwijze kan niet gehanteerd worden. Ook dit principe werd reeds bevestigd door de Raad van State. Zo werd reeds geoordeeld dat de gedigitaliseerde versie (GIS-Vlaanderen) geen eensluidend verklaarde versie is van de bij het gewestplan gevoegde kaartbladen waarop de bestemmingen van de betrokken gebieden worden aangegeven. Een afdruk van de gedigitaliseerde versie van de bestemmingsplannen kan derhalve niet dienstig worden ingeroepen om de bestemming van een perceel volgens het gewestplan te bepalen, ook al is de gedigitaliseerde versie gesteund op de originele plannen (RvS 19 april 2010, nr. 203.057, Swinnen, p.11).*

*Indien derhalve een afdruk van de gedigitaliseerde versie van de bestemmingsplannen al niet toelaatbaar is, kan een uitvergroete versie van een kopie van het originele kaartblad zeker niet aanvaardbaar zijn.*

*De GIS-operator herinnert er in de mail waarmee de scans overgemaakt werden 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'*

*De uitvergroete versie van het gewestplan werd geprojecteerd op de uitvergroting van een GRB-afruk. Ook hier kan de kleinste verschuiving van één van beide plannen aanleiding geven tot een verschil van een aantal meters. Ook dient opgemerkt dat het perceel van de heer Vindevogel zelfs niet is aangegeven op het GRB-plan, zodat het ook om die reden niet evident is op basis van het GRB-plan de grenzen te bepalen.*

*Rekening houdend met het gegeven dat enkel de originele kaartbladen van het gewestplan dienstig zijn voor de bepaling van de grens woongebied/agrarisch gebied (en derhalve geen uitvergroete kopie) én met het gegeven dat de grenslijn van 1 mm dikte op het originele kaartblad in realiteit reeds 10 m betreft, dient de overheid nader en meer gedetailleerd te onderzoeken waar de grens precies ligt.*

*In het verleden werd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in het advies naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundig attest nr. 2, zoals onder voorwaarden verleend op 4 november 2009 het standpunt ingenomen dat de bouwplaats volledig binnen de geëigende zone gelegen is.*

*Als voorwaarde werd toen opgelegd dat rechts van de woning geen constructies konden worden aangelegd, ook geen terrassen.*

*De aanvrager heeft zich bij de opmaak van de aanvraag gebaseerd op dit stedenbouwkundig attest. Dit standpunt werd in het origineel verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bevestigd.*

*In alle redelijkheid moet dan ook worden aangenomen dat uit nader onderzoek en de eerdere (herhaalde) houding van de diverse overheden terzake, blijkt dat de voorziene*

*bouwplaats volledig binnen het woongebied met culturele, historische en of esthetische waarde gelegen is.*

*Tevens dient opgemerkt dat – zelfs rekening houdend met de nieuwe opmetingen van de PSA – nog steeds dient vastgesteld dat het betrokken plan (op schaal 1/2500) bevestigt dat het woongebied zich uitstrekt tot voorbij de bocht van het Prinsenhof. Dit blijkt afdoende uit het plan dat door de PSA werd opgetekend. Gelet op het bovenstaande (en de vaststelling dat 1 mm een verschil maakt van een aantal meters) zou hieruit ook de bevestiging kunnen worden gehaald van de reeds eerder ingenomen standpunten.*

*Nochtans kan men ook omtrent dit plan zijn bedenkingen hebben, nu de grens van het 50 m diepe woongebied langsheen het Prinsenhof op het plan niet blijkt overeen te komen met de perceelsgrenzen. Dit wijst andermaal op het feit dat de uitvergroting van het gewestplan, samen met de projectie ervan op een ander plan, tot kleine verschuivingen kan leiden, hetgeen onmiddellijk een aantal meters verschil maakt.*

*Het gebruik van vergrotingen van kadasterplannen om in deze uitsluitel te krijgen is een techniek die niet kan worden aanvaard.*

*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 andere juridische waarde heeft. Enkel de vastgestelde of goedgekeurde plannen van aanleg (gewestplannen) hebben verbindende en verordenende kracht. Elke juridische waarde moet worden ontzegd aan documenten die buiten het wettelijk planologisch instrumentarium vallen.*

*Door de landmeter van de aanvrager werd een opmetingsplan (in lambert coördinaten) van het terrein en van referentiepunten uit de omgeving die ook op het gewestplan terug te vinden zijn, gemaakt met hierop de projectie van een gegeorefereerde stafkaart en het gewestplan (schaal 1/25.000). Uit dit plan, dat opgemaakt werd op basis van metingen op het terrein van elementen die op het gewestplan terug te vinden zijn, blijkt dat ter hoogte van de voorbouwlijn er een breedte van minstens 12,40 m in woongebied met culturele historisch en of esthetische waarde ligt. Dit plan, opgemaakt op basis van het gewestplan en opmetingen op terrein, benadert door deze werkwijze de best mogelijke vertaling van het gewestplan op het terrein.*

*Dit plan bevestigt dat de bouwplaats wel degelijk volledig binnen het woongebied met culturele, historische en of esthetische waarde is gelegen.*

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de voorziene bouwplaats volledig gelegen is woongebied met culturele, historische en of esthetische waarde, zodat er geen legaliteitsbelemmering bestaat voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Als voorwaarde dient opgelegd dat in het ten zuiden van de bouwplaats gelegen*

*terreindeel, dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is, conform het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van het stedenbouwkundig attest nr. 2, geen constructies kunnen aanvaard worden.*

*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 bouwplaats op korte afstand met de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is.*

*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 constructies worden gerealiseerd.*

*Conclusie*

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

*Evenwel kan stedenbouwkundige vergunning worden verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat in het ten zuiden van de bouwplaats gelegen terreindeel, dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is, geen constructies kunnen aanvaard worden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het gewestplan Oudenaarde, vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 februari 1977, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur. Ze licht dit als volgt toe:

“ ...

Toelichting bij het middel:

De bestreden beslissing — volkomen afwijkend van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (hierna psa) — houdt voor:...

Nochtans stroken deze overwegingen niet met de werkelijkheid. Verzoekende partij beroept zich daartoe op volgende argumenten:

1) landschapselementen

Het gewestplan is destijds opgemaakt op schaal 1/10.000. Het had niet de bedoeling om gebruikt te worden op een grotere schaal. Dit gebeurde in casu bij het verlenen van de vergunning wel.

De schaal 1/10.000 impliceert dat 1m in werkelijkheid overeenkomt met 0,1 mm op plan, i.e. de kleinst mogelijke pendikte. Een perceelsbreedte van **12m** = 1,2mm op het gewestplan (schaal 1/10.000).

Tussen de beide aanvragen tot stedenbouwkundig attest wordt het te bebouwen perceel (na hermeting waaromtrent iedere duidelijkheid ontbreekt) zomaar 1 m breder (= 0,1 mm op het gewestplan).

Overeenkomstig de geest en de bedoeling van het gewestplan is het derhalve noodzakelijk terug te vallen op de uiterlijke tekenen op het terrein welke een rol hebben gespeeld bij de bepaling van de zonegrens tussen woongebied en agrarisch gebied.

Op de grens van het perceel van verzoekers met het agrarisch gebied is duidelijk een gracht te onderscheiden (stuk 8 bij beroepsschrift, **stuk 2**).

Deze gracht is zonder meer een grensafbakening — niet alleen burgerrechtelijk, maar ook op stedenbouwkundig vlak.

In de administratieve beroepsprocedure voor de deputatie verwees verzoekende partij reeds naar het voorbeeld van een (elders gelegen) voormalige spoorwegbedding als uiterlijk teken van de zonegrens op het (ander) gewestplan.

In casu dient dit gegeven *mutatis mutandis* te worden doorgetrokken voor wat betreft de waterloop, welke overigens angstvallig achterwege gelaten wordt op de plannen van de aanvragen (zowel SA als aanvraag): de grens loopt precies te midden van de gracht. In deze hypothese ligt de gehele bouwplaats in het agrarisch gebied (Iwa-gebied), zodat de aanvraag dient geweigerd.

De bestreden beslissing stelt m.b.t. de landschapselementen (net als in de vernietigde beslissing) dat hiervan ter plaatse niet veel meer kan worden teruggevonden. **Nochtans is de betrokken gracht nog duidelijk zichtbaar.** Hij heeft zelfs op vandaag nog steeds een functie op vlak van drainage van het perceel van verzoekende partij. Verzoekende partij gaf zulks ook duidelijk aan in haar beroepsschrift (**stuk 2**, incl. het stuk 8 ervan). De bestreden beslissing ontmoet deze elementen geenszins, zodat minstens sprake is van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Uw Raad oordeelde in het arrest van 30 juli 2013 reeds dat verwerende partij bij de eerste vergunningsbeslissing "geen enkel standpunt in(neemt) over de vraag of deze gracht beschouwd kan worden als grensafbakening".

*Verwerende partij laat zulks thans andermaal — en veelbetekenend — na.*

*Het middel is ernstig.*

*2) ondergeschikt: op basis van kaarten en plannen*

**a) overdruk van het gewestplan op kadasterplan, resp. GRB**

*In opdracht van verzoekende partij maakte landmeter Joris Goen uit Wetteren reeds n.a.v. de eerste behandeling van het beroep voor verwerende partij een overdruk van het gewestplan op de digitale kadasterplannen (**stuk 3**).*

*Het gewestplan werd zodanig ingebracht dat overeenkomstige punten met het kadastraal plan zo goed mogelijk overeenkomen. Landmeter Goen komt tot het besluit dat de straatbreedte*

*(d.i. de maximale breedte) van het bouwperceel in woongebied slechts 8,75m bedraagt en niet de in de aanvraag voorgehouden **13m**.*

*Deze analyse onderschrijft alleen maar de stelling van verzoekende partij. Klaarblijkelijk wenst de aanvrager het perceel mordicus, en tegen beter weten in, bebouwbaar te maken.*

*In het arrest van 30 juli 2013 oordeelde uw Raad dan ook terecht:...*

*In de thans bestreden beslissing wordt desbetreffend geschermd met rechtspraak van de Raad van State. Deze is echter niet toepasbaar in casu: in 2010 heeft de Raad van State gesteld dat men niet blindelings mag voortgaan op een digitale weergave van het gewestplan. De Raad van State heeft zich echter niet uitgelaten over (laat staan uitgesproken tegen) het principe van een uitvergroting van de originele kaartbladen met projectie van een kadasterplan, dan wel van het GRB.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (psa) gooide het met name over een andere boeg. Hij deed een projectie van het gewestplan op het GRB met volgende overwegingen in zijn verslag na vernietiging:...*

*Aldus acht verwerende partij - in weerwil van de termen van het arrest van 30 juli 2013 - uitvergroting zonder meer uitgesloten omdat deze met verschuivingen zouden gepaard gaan.*

*Het kan toch geen toeval meer zijn dat beide oefeningen tot uitvergroting onderhevig zouden zijn aan een verschuiving (en telkens nota bene in het nadeel van de aanvrager)? De bestreden beslissing is doordeesemd van de idee dat men eigenlijk altijd een marge zou hebben van 10m... Dit is allerm minst de bedoeling geweest van de opstellers van het gewestplan. Deze visie zou nl. tot gevolg hebben dat Vlaanderen vele hectaren bouwgrond rijker is (geworden). Andermaal zij verwezen naar het punt I) hiervoor, het determinerend karakter van de zgn. landschapselementen, en met name de gracht waaromtrent de bestreden beslissing in alle talen zwijgt.*

*Voor zoveel als nodig vraagt verzoekende partij uw Raad een onafhankelijke expert ter zake aan te stellen als deskundige conform art. 4.8.21, 2° van lid 2 VCRO, desgevallend*

op te roepen als getuige, teneinde uw Raad op technisch vlak bij te staan, minstens in te lichten.

Maar er is meer (zij het eveneens in ondergeschikte orde):

**b) topografische kaarten als leidraad**

Minstens dient te worden teruggegrepen naar de topografische kaarten. Niemand zal ontkennen de inkleuring van het gewestplannen gebeurde bovenop de topografische kaarten van begin jaren 1970. Het gewestplan is m.a.w. een overdruk van de toenmalige topografische kaarten.

Het is duidelijk dat bij de inkleuring van de gewestplannen de alsdan bestaande landschapselementen dienden als basis. De topografische afbakeningen zijn als het ware de krijtlijnen waarbinnen de toenmalige planners kleurden. De bestreden beslissing onderschrijft deze visie. [afbeelding]

Wanneer nu de bestreden beslissing stelt dat de grens tussen woon- en agrarisch gebied aansluit "bij het zuidelijke eindpunt van de bocht in Prinsenhof", dient vastgesteld dat zulks niet mogelijk is bij vergelijking van gewestplan en topografische kaart. Hiervoor geldt de hoogtelijn, gelegen linksonder t.o.v. het woongebied, (hoogtelijn welke zowel op het gewestplan als de topografische kaart te ontwaren is) als richtpunt. [afbeelding]

Het deel van de (niet op het gewestplan ingekleurde) tong (voorstellende grasland op de topografische kaart en lichtgroen ingekleurd) is groter ten noorden van de hoogtelijn als ten zuiden ervan. Hieruit kan enkel besloten worden dat de grens tussen de beide bestemmingszones meer noordelijk ligt dan het "zuidelijke eindpunt van de bocht in Prinsenhof", zodat de grensbepaling in de bestreden beslissing niet correct is.

Het middel is ernstig.  
...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoeker stelt in het onderdeel "landschapselementen" dat op de grens van zijn perceel met het agrarisch gebied duidelijk een gracht te onderscheiden is en dat die een grensafbakening inhoudt.

Het feit dat er een gracht de grens van het perceel van verzoeker aangeeft, betekent niet dat deze tevens de grens aangeeft tussen twee gewestplanbestemmingen. Bij de opmaak van het gewestplan werd namelijk geen rekening gehouden met de grenzen van kadastrale percelen. Verder is de gracht niet opgetekend op het gewestplan, zodat het duidelijk is dat deze niet bepalend is geweest bij de opmaak van het gewestplan. Ook betreft dit geen (oud-) geklasseerde waterloop, zoals deputatie in haar beslissing heeft vastgesteld (stuk 8, p. 2). Op de bouwplannen is de gracht duidelijk afgetekend, zodat deze gracht niet angstvallig is achterwege gelaten door de aanvrager, in tegenstelling tot wat verzoeker beweert.

Op het gewestplan zijn wel landbouw- en voetwegen opgetekend, maar deze zijn klaarblijkelijk verdwenen. Op het gewestplan zie je ook duidelijk dat de begrenzing van

het gewestplan zich ter hoogte van de topografische lijn van de onderdruk van het gewestplan bevindt.

Aanknopingspunten op de topografische kaart die wel nog terug te vinden zijn, zijn de bocht die Prinsenhof maakt ter hoogte van onderhavig terrein en de meer zuidelijk gelegen "Rooigembeek".

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 Prinsenhof. Op het originele gewestplan is duidelijk te zien dat de bocht begint vóór de grenslijn met het agrarisch gebied, waardoor de bocht nog gelegen is in woongebied. Zelfs de PSA heeft duidelijk op zijn plan getekend dat het woongebied zich uitstrekt tot voorbij de bocht van het Prinsenhof.

De perceelsgrens en de gracht van verzoeker bevindt zich daarentegen juist voor de bocht en dus niet in het verlengde van de bocht. Verzoeker kan derhalve bezwaarlijk stellen dat de bestemmingsgrens met zijn perceelsgrens en gracht samenvalt. Bovendien ligt de bestemmingsgrenslijn niet in het verlengde van het grasland dat op de gewestplanwijziging is getekend, maar maakt deze juist een knik ten opzichte van de grenslijn van het grasland. Dit terwijl de perceelsgrens van verzoeker (gevormd door de gracht) juist samenvalt en in het verlengde ligt van de grens van het grasland. Verzoeker maakt dan ook niet aannemelijk dat de bestemmingsgrenslijn samenvalt met zijn perceelsgrens. Dit blijkt afdoende uit het gewestplan en de topografische kaart, waarnaar zelfs verzoeker verwijst.

Bovendien is de bestemmingsgrenslijn veel dikker getekend dan de topografische lijnen ed., waardoor de grenslijn niet exact overeenstemt met dergelijke topografische lijn, maar een marge moet worden toegepast.

In ondergeschikte orde in het middelonderdeel "kaarten en plannen" wordt gewezen op een overdruk van het kadasterplan op het gewestplan om te oordelen dat het bouwperceel niet volledig in woongebied ligt. Ook wordt teruggegrepen naar de topografische kaarten.

De deputatie heeft in alle redelijkheid omtrent een uitvergroting van kadasterplannen als volgt geoordeeld (stuk 8, p. 7):...

Gewestplannen zijn opgemaakt met een topografische kaart als onderlegger en referentiekaart. Uit niets blijkt dat het kadasterplan geografisch volledig correct is en dezelfde topografische kaart als onderlegger heeft gebruikt. Het kadasterplan is vanuit zijn eigen finaliteit opgemaakt en kan dan ook enkel in die finaliteit worden gebruikt.

Verzoeker meent dat een marge van 10 meter nooit de bedoeling is geweest van de opstellers van het gewestplan.

Verzoeker verliest echter uit het oog dat de gewestplannen nooit bedoeld zijn om tot op perceelsniveau de bestemming te bepalen. Daarom is bij de opmaak van de gewestplannen de schaal 1/10.000 gebruikt. Het is steeds de bedoeling geweest dat gemeenten de gewestplannen verder detailleerden tot op het perceelsniveau met een bijzonder plan van aanleg of in een algemeen plan van aanleg. Vermits dergelijke detaillering in casu niet heeft plaatsgevonden, moet het gewestplan worden gehanteerd, waarbij de grenslijn telkens 1 mm bedraagt, wat correspondeert met 10 meter. De grenslijn heeft zijn dikte op het gewestplan en dus een breedte van 10 meter en kan

*derhalve niet versmald worden tot een meter breedte om een exactere grens te bepalen. Deze marge is er en kan niet zomaar onder tafel worden geveegd.*

*Verzoeker wijst op de graslandtong (getekend op de topografische kaart) en stelt dat het deel ten noorden van de hoogtelijn groter is dan het deel ten zuiden ervan. Daarom zou de grens tussen de beide bestemmingszones meer noordelijk liggen dan het zuidelijk eindpunt van de bocht in de Prinsenhof. Verzoeker blijft echter in gebreke aan te tonen wat de link is tussen de graslandtong, de hoogtelijn en de bocht. Bovendien blijkt bij opmeting van deze twee delen van de graslandtong dat beide delen even groot zijn voorgesteld op het gewestplan, zodat de redenering van verzoeker zelfs op dat vlak al niet overleefd blijft.*

*Het eerste middel is niet ernstig en ongegrond.*

*...*

3.

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*Weerlegging*

*Door de verzoekende partij wordt de beoordeling van de verwerende partij van de gewestplan bestemming betwist.*

*In opdracht van verzoekende partij werd door landmeter Joris Goen een overdrukt van het gewestplan op het kadasterplan gemaakt. Hieruit zou moeten worden afgeleid dat de bouwsite in landschappelijk waardevol agrarisch gebied is gelegen.*

*Bij de interpretatie moet rekening worden gehouden met het gegeven dat enkel **de originele kaartbladen van het gewestplan** dienstig zijn voor de bepaling van de grens tussen woongebied met culturele, historische en esthetische waarde en landschappelijk waardevol agrarisch gebied én met het gegeven dat de grenslijn van **1mm** dikte op het **originele kaartblad** in realiteit reeds **10m** bedraagt (zie D. LINDEMANS, “ Een woongebied van 50 meter vanaf de weg”, TROS 2006, 326).*

*In onderhavig dossier wordt een betwisting gevoerd omtrent een zone van 13 meter, m.a.w. **1,3 mm op het originele kaartblad**. Dat 10 m in realiteit overeenkomt met 1 mm op het origineel kaartblad, wordt ook door de verzoekende partij erkent in zijn verzoekschrift (p. 7).*

*Door de landmeter van verzoekende partij wordt in zijn begeleidend schrijven zelf aangegeven dat hij de begrenzing tussen de twee bestemmingsgebieden niet met zekerheid kan bepalen (**eigen vette druk**):...*

*Wanneer er betwisting bestaat omtrent de vraag in welke bestemmingszone een perceel gelegen is waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, komt het aan de **vergunningsverlenende overheid** toe om aan de hand van **bewijskrachtige documenten** aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, correct is (zie o.a. RvS nr. 145.286 van 2 juni 2005).*



Welnu, uw Raad zal samen met de tussenkomende partij moeten vaststellen dat de gewestplanbestemming van het betrokken perceel door verwerende partij aan een **grondig onderzoek** werd onderworpen.

Hierbij is de verwerende partij, zoals ook opgedragen door het arrest van uw Raad, verder op zoek gegaan naar de juiste werkwijze om de grenslijn te bepalen. Zij kwam hierbij na een grondige overweging (inclusief de overweging omtrent de bevindingen van de PSA) tot het oordeel dat de bijkomende opmetingen door de landmeter van de tussenkomende partij de beste werkwijze vooropstelde voor het bepalen van de grenslijn.

Dit blijkt genoegzaam uit lezing van de bestreden beslissing van de deputatie – tussenkomende partij dient hierbij aan te geven dat de motivering van de beslissing zelf, nog uitgebreider is, maar beperkt zich tot het citaat van de belangrijkste passages, voor het overige wordt verwezen naar de bestreden beslissing zelf :...

Uit bovenstaande overwegingen in de bestreden beslissing blijkt ontegensprekelijk dat de deputatie de opmetingen van de PSA in rekening heeft gebracht. De deputatie kwam evenwel tot de vaststelling dat ook dit plan niet volledig correct is.

Om die reden gaat de deputatie verder op zoek naar de juiste grens, dit op basis van volgende overwegingen:...

De bestreden beslissing bevat aldus voldoende concrete gegevens als afdoende verantwoording van de algemene conclusie dat de bouwsite gelegen is binnen **woongebied** overeenkomstig het gewestplan Oudenaarde.

De ligging van de bouwsite in woongebied, blijkt bovendien genoegzaam uit de voor het betrokken perceel afgeleverde **stedenbouwkundige attesten**, waarbij het **gunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar** bij het stedenbouwkundig attest van 4 november 2009 letterlijk aangeeft dat het perceel een bouwbreedte van 13m heeft in woongebied met culturele, historische of esthetische waarde (stuk 4):

“ Het perceel is gelegen in het zuiden van de woonkern Huise. Vanaf de perceelsgrens van de linkeraanpalende ligt het perceel nog **13m in woongebied met culturele, historische of esthetische waarde**.

Rechts van deze laatste bouwplaats zal een kleine rioolwaterzuiveringsinstallatie worden gebouwd waarvoor de riolerings- en collectorwerken eerstdaags vergund worden.”

Ook deze overweging wordt in de bestreden beslissing meegenomen:...

Kortom, zowel door de **gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar** en het **college van burgemeester en schepenen**, als door de **provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar** als door de **gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar** werd in het verleden reeds geconcludeerd dat de het perceel voor een strook van **13m in woongebied met culturele, historische of esthetische waarde** is gelegen.

Ook de **landmeter van tussenkomende partij** kwam in zijn proces-verbaal van opmetingen, opgemaakt op 4 juni 2009 tot deze vaststelling (stuk 3)

De verwerende partij heeft de begrenzing tussen de 2 bestemmingsgebieden nogmaals aan een grondig onderzoek onderworpen. Ook eerder onderzoek door andere overheden (gemeentebestuur, de gemeentelijk, provinciaal en gewestelijk stedenbouwkundig

ambtenaar) m.b.t. diezelfde grenslijn bevestigt de conclusie van de verwerende partij. De bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd en vindt haar grondslag in, in rechte en in feite aanvaardbare motieven.

In een poging deze herhaaldelijk grenslijn alsnog te verplaatsen naar de grens van het perceel met verzoekende partij, werpt verzoekende partij een aantal argumenten op die zijn stelling/grensliniebepaling zouden moeten onderschrijven. Deze argumentatie kan evenwel niet overtuigen.

- In eerste instantie dient opgemerkt dat verzoekende partij uw Raad hier tracht aan te zetten tot een tot een eigen onderzoek/beoordeling van de feiten, hetgeen geenszins tot de bevoegdheid van uw Raad behoort.
- Daarenboven spreekt verzoekende partij zichzelf tegen : zij argumenteert bv. dat de gracht het uiterlijk kenmerk is van de grenslijn, terwijl zij anderzijds ook een verslag neerlegt van landmeter GOEN waarbij de breedte van het bouwperceel van tussenkomende partij wordt bepaald op 8,75 m. Kortom, hieruit blijkt zondermeer dat de gracht geen aanknopingspunt kan bieden.
- Waar verzoekende partij ook steun tracht te vinden in de topografische kaarten (onder vergelijking van de grasland'tong', dient vastgesteld dat ook dit argument is beantwoord in de bestreden beslissing (dit conform het verslag van de PSA):...
- Enig duidelijk aanknopingspunt op de kaarten is de bocht die de straat (Prinsenhof) maakt. Hieromtrent is in de bestreden beslissing eveneens een overweging opgenomen:...

Kortom de bijkomende/feitelijke argumenten die de verzoekende partij tracht op te werpen, kunnen geenszins overtuigen dat de grenslijn niet correct is vastgesteld in de bestreden beslissing, temeer nu uit lezing van de bestreden beslissing blijkt dat deze argumentatie werd onderzocht, maar finaal niet werd weerhouden.

**Het eerste middel is niet ernstig en ongegrond.**

... ”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij:

“ ...

**1) gracht**

Aangezien op schaal 1/10.000 1 mm op het gewestplan correspondeert met 10 meter in werkelijkheid, is het naar de geest en de bedoeling van het gewestplan noodzakelijk terug te vallen op de uiterlijke tekenen op het terrein welke een rol hebben gespeeld bij de bepaling van de zonegrens tussen woongebied en agrarisch gebied.

De gracht tussen de resp. percelen van verzoekende partij en tussenkomende partij is zonder meer een grensafbakening — niet alleen burgerrechtelijk, maar ook op stedenbouwkundig vlak.

De bestreden beslissing stelt m.b.t. de landschapselementen (net als in de vernietigde beslissing) dat hiervan ter plaatse niet veel meer kan worden teruggevonden. **Nochtans is de betrokken gracht nog duidelijk zichtbaar.** Hij heeft zelfs op vandaag nog steeds

een functie op vlak van drainage van het perceel van verzoekende partijen. Verzoekende partijen gaven zulks ook duidelijk aan in hun beroepsschrift (**stuk 2**, incl. het stuk 8 ervan). De bestreden beslissing ontmoet deze elementen geenszins, zodat minstens sprake is van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De argumentatie opgenomen in de antwoordnota vermag hieraan niet te remediëren.

Uw Raad oordeelde in het arrest van 30 juli 2013 reeds dat verwerende partij bij de eerste vergunningsbeslissing "geen enkel standpunt in(neemt) over de vraag of deze gracht beschouwd kan worden als grensafbakening".

Verwerende partij laat zulks thans andermaal — en veelbetekenend — na. Ook ten dezen vermag de argumentatie opgenomen in de antwoordnota hieraan niets te veranderen.

## **2) ondergeschiedt: op basis van kaarten en plannen**

### **a) overdruk van het gewestplan op kadasterplan, resp. GRB**

Net als verwerende partij acht tussenkomende partij - in weerwil van de termen van het arrest van uw Raad van 30 juli 2013 - de techniek van de uitvergroting (op het weze het kadasterplan dan wel GRB) zonder meer uitgesloten omdat deze met verschuivingen zou gepaard gaan.

Het kan toch geen toeval meer zijn dat beide oefeningen tot uitvergroting onderhevig zouden zijn aan een verschuiving (en telkens nota bene in het nadeel van de aanvrager)? De bestreden beslissing is doordeesemd van de idee dat men eigenlijk altijd een marge zou hebben van 10m... Dit is allerm minst de bedoeling geweest van de opstellers van het gewestplan. Deze visie zou nl. tot gevolg hebben dat Vlaanderen vele hectaren bouwgrond rijker is (geworden). Andermaal zij verwezen naar het punt 1) hiervoor, het determinerend karakter van de zgn. landschapselementen, en met name de gracht waaromtrent de bestreden beslissing in alle talen zwijgt.

Voor zoveel als nodig vraagt verzoekende partij uw Raad een onafhankelijke expert ter zake aan te stellen als deskundige conform art. 4.8.21, 2° van lid 2 VCRO, desgevallend op te roepen als getuige, teneinde uw Raad op technisch vlak bij te staan, minstens in te lichten.

### **b) topografische kaarten als leidraad**

Cruciaal in de bestreden beslissing is de these dat de grens tussen woon- en agrarisch gebied aansluit "bij het zuidelijke eindpunt van de bocht in Prinsenhof". Dit is evenwel niet correct bij vergelijking van gewestplan en topografische kaart. Hiervoor geldt de hoogtelijn (welke zowel op het gewestplan als op de topografische kaart te ontwaren is), gelegen linksonder t.o.v. het woongebied, als richtpunt.

De bestreden beslissing komt op dit punt ongelegen voor te houden dat "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" is.

Dit is namelijk naast de kwestie. Tussenkomende partij gaat hier in haar schriftelijke uiteenzetting wijselijk niet verder op in. Verwerende partij in haar antwoordnota heeft dit argument van verzoekende partij klaarblijkelijk nog steeds niet geheel begrepen. Zij komt niet verder dan te stellen dat verzoekende partij in gebreke zou blijven aan te tonen wat de link is tussen de gras-landtong, de hoogtelijn en de bocht. Tot slot geeft verwerende partij nog mee dat uit nameting zou moeten blijken dat de twee delen van de

*graslandtong even groot zijn voorgesteld op het gewestplan. Dit is manifest onjuist: het noordelijk deel is duidelijk groter dan het zuidelijk.*

*Verzoekende partij verduidelijkt thans dat op het gewestplan de zgn. graslandtong onder de grenslijn tussen woon- en landbouwgebied in twee verdeeld wordt door een hoogtelijn (cf. standpunt van verwerende partij in haar antwoordnota). Het noordelijk deel is groter dan het zuidelijk. Deze hoogtelijn is ook terug te vinden op de topografische kaart. Welnu, indien men de afstand van de hoogtelijn tot de onderrand van het graslandtong op deze topografische kaart naar boven (i.e. noordwaarts) projecteert (maar iets verder naar boven aangezien de tweedeling op het gewestplan niet gelijk is) reikt de bovenrand van de graslandtong boven de bocht van de straat (Prinsenhof), zodat de these van de bocht van de straat als aanknopingspunt voor de afbakening van het woongebied geen hout snijdt. Een bocht die op het gewestplan nota bene niet precies te zien is, maar des te beter op de topografische kaart.*

*Het middel is gegrond.*

*Voor de overige middelen verwijst verzoekende partij uitdrukkelijk naar het enig verzoekschrift.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Volgens de verzoekende partij is de aangevraagde woning volledig, dan wel minstens gedeeltelijk, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dus in strijd met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Ze verwijst hierbij naar de aanwezige gracht, de overdruk van het gewestplan op het kadasterplan en het GRB en naar topografische kaarten. De verwerende partij is er volgens de verzoekende partij in haar beslissing dan ook ten onrechte en op basis van onzorgvuldig en onvoldoende onderzoek van uitgegaan dat het bouwperceel gelegen is in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

2.

Het komt aan de verwerende partij toe om, wanneer er betwisting bestaat over de vraag in welke bestemmingszone het voorwerp van de aanvraag gelegen is, op basis van voldoende bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, juist is. Het zorgvuldigheidsbeginsel noopt een vergunningverlenend bestuursorgaan immers 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 partij die vervolgens de beoordeling van de verwerende partij betwist, dient evenzeer op een voldoende concrete manier aan te tonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing onjuist en onzorgvuldig is.

Het komt de Raad niet toe om aan de hand van de standpunten van de partijen uiteengezet in de procedurestukken en in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelf de 'grenslijn' te bepalen tussen de bestemmingsgebieden. De Raad kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid bij het bepalen van de 'grenslijn' haar bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Voor zover de verzoekende partij vraagt om op basis van artikel 4.8.21, tweede lid, 2° VCRO “voor zoveel als nodig” een onafhankelijk deskundige aan te stellen dan wel op te roepen als getuige voor het bepalen van de grenslijn tussen de bestemmingsgebieden, dient de Raad dit verzoek af te wijzen. Artikel 4.8.21 VCRO, zoals van toepassing op het moment van indienen van het inleidend verzoekschrift, handelt over het verzoek tot tussenkomst en het rolrecht dat een tussenkomende partij dient te betalen, zodat niet valt in te zien hoe de Raad op basis van dit artikel een onafhankelijk deskundige zou kunnen aanstellen.

Wat het oproepen van een onafhankelijk deskundige als getuige betreft, dient de partij die wil dat een getuige wordt gehoord, daarvoor conform artikel 33, §1, eerste lid Procedurebesluit een afzonderlijk gemotiveerd verzoek in tijdens het vooronderzoek. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij geen afzonderlijk gemotiveerd verzoek in de zin van artikel 33, §1, eerste lid Procedurebesluit heeft ingediend. De Raad verwerpt het verzoek tot het oproepen van een onafhankelijk deskundige als getuige.

#### 4.1.

Anders dan wat de verzoekende partij voorhoudt, blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij, in tegenstelling tot haar eerdere beslissing die werd vernietigd door de Raad, thans wel een zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd naar de grenslijn tussen de twee bestemmingsgebieden en de ligging van het bouwperceel.

#### 4.2.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing en het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij aan de hand van de vergunningshistoriek is nagegaan wat het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over de ligging van het bouwperceel is en bovendien op 6 maart 2014 bij de betrokken dienst nog bijkomende info heeft gewonnen. Uit de bestreden beslissing blijkt verder dat de verwerende partij het originele gewestplan, het gewestplan met schaal 1/10.000 en de onderliggende topografische kaarten heeft geconsulteerd. Er wordt in de bestreden beslissing bovendien aangegeven welke metingen en projecties er zijn gebeurd om tot de conclusie te komen dat er “ter hoogte van de voorbouwlijn er een breedte van minstens 12,40 m in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde ligt” en dat “de bouwplaats dus wel degelijk volledig binnen het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde is gelegen.”

Het gegeven dat de verwerende partij zich bij de grensbepaling aansluit bij de methode die de tussenkomende partij hanteert, doet op zich, minstens niet zonder meer, geen afbreuk aan het eigen onderzoek van de verwerende partij. Dit gegeven toont evenmin aan dat de verwerende partij geen aandacht heeft besteed aan de opmerkingen van de verzoekende partij, doch enkel dat zij, op grond van een onderzoek, tot een andersluidende conclusie komt. De verzoekende partij maakt alleszins niet voldoende aannemelijk dat de door de verwerende partij gebruikte methode foutief dan wel kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

#### 4.3.

Concreet wijst de verwerende partij er in eerste instantie op dat de afbakening van de woonlinten op het gewestplan destijds gebeurde aan de hand van vaste gegevens op het terrein, maar motiveert verder dat uit onderzoek van de topografische kaarten blijkt dat er van de landschapselementen die destijds mogelijk werden gebruikt niet veel meer teruggevonden kan worden behalve dan de bocht die Prinsenhof maakt ter hoogte van het bouwperceel en de meer zuidelijk gelegen Rooigembeek.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij in deze beoordeling ten onrechte geen rekening houdt met de gracht op haar perceelsgrens als landschapselement. Ze toont echter niet

met concrete gegevens aan dat deze gracht, die niet staat ingetekend op het gewestplan, daadwerkelijk werd gebruikt als landschapselement om de grens tussen het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied af te bakenen en dus bij de bepaling van de grens betrokken had moeten worden.

De verzoekende partij stelt verder dat de verwerende partij de grens tussen de betrokken bestemmingsgebieden naar haar oordeel onterecht laat aansluiten bij het zuidelijke eindpunt van de bocht in Prinsenhof. Ze verwijst hierbij naar een graslandtong en een hoogtelijn op de topografische kaart, waarbij uit vergelijking van beide kaarten zou kunnen afgeleid worden dat de grens van het bestemmingsgebied hoger zou liggen dan het zuidelijk eindpunt van de bocht in Prinsenhof. Uit de bijgevoegde kaarten in het verzoekschrift kan de Raad echter onvoldoende duidelijk afleiden of het noordelijk deel van de graslandtong daadwerkelijk groter is dan het zuidelijk deel ervan en dat de grenslijn hoger gelegen is dan het zuidelijk eindpunt van de bocht in Prinsenhof zodat de verwerende partij op dit punt dus zou zijn uitgegaan van foutieve feitelijke gegevens. In haar uiteenzetting uit de verzoekende partij verder geen kritiek op de door de tussenkomende partij gehanteerde methode tot bepaling van de grens tussen de bestemmingsgebieden, die door de verwerende partij wordt gevolgd.

De verwerende partij motiveert tot slot eveneens concreet waarom zij de door landmeter Coen en de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar gebruikte methode van projectie van een uitvergroete versie van het gewestplan op de kadasterplannen en op een afdruk van het Grootchalig Referentie Bestand niet volgt, waarbij ze wijst op de eigen finaliteit van de kadasterplannen en het risico op verschuivingen bij uitvergrotingen. Wat dat laatste betreft wijst zij erop dat de grens van het 50 m diepe woongebied langsheen Prinsenhof op het plan van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet overeen blijkt te komen met de perceelsgrenzen. De kritiek die de verzoekende partij op deze punten op de motivering uit, toont de onredelijkheid of onzorgvuldigheid van deze beoordeling niet aan.

5.

De verwerende partij kon aldus op basis van haar zorgvuldig en afdoende gemotiveerd onderzoek oordelen dat de gevraagde woning volledig gelegen is binnen het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, artikel 2.1.2, §3 VCRO, artikel 4.3.1, §1, 1<sup>e</sup> lid, 1<sup>o</sup>, b) VCRO en artikel 4.3.1, §2 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Ze ligt dit als volgt toe:

“ ...

#### Eerste onderdeel

*De bestreden beslissing bevat geen enkele verwijzing naar het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (na vernietiging), laat staan dat uit de bestreden beslissing kan blijken of het advies "anders-" dan wel "eensluidend" is. Nochtans wordt hiervan volkomen afgeweken, zulks zonder enige motivering.*

Tweede onderdeel

*Indien een aanvraag strijdig is met de beginselen van goede ruimtelijke ordening dient de stedenbouwkundige vergunning te worden afgewezen.*

*De verwerende partij oordeelt kennelijk onredelijk door de aanvraag verenigbaar te achten met de goede ruimtelijke ordening.*

Toelichting bij het eerste onderdeel van het derde middel:

*Uw Raad oordeelde reeds eerder als volgt:*

*"Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de deputatie dit standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betrokken heeft bij haar eindbeoordeling, noch waarom dit standpunt niet werd gevolgd. De bestreden beslissing schendt bijgevolg de formele motiveringsplicht van het artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO."*

*Dit geldt a fortiori in casu. Zoals hoger gesteld wijkt de bestreden beslissing ditmaal volkomen af van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (hierna psa) na vernietiging.*

*De psa overweegt in zijn advies met name:...*

*Zodoende maakt de psa in zijn verslag na vernietiging een bocht van 180°. Waar hij in zijn eerste advies nog stelt dat de aanvraag is gelegen in woongebied, komt hij thans na vernietiging tot het besluit dat de breedte van het restant van het woongebied in kwestie varieert tussen 11 (vooraan) en 9 meter (achteraan), zodat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt.*

*Aangezien uit de bestreden beslissing zelf niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de deputatie rekening heeft gehouden met de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag, schendt de deputatie tevens het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*De formele motiveringsplicht van het artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO werd geschonden.*

*Dit middelenonderdeel is ernstig.*

Toelichting bij het tweede onderdeel van het derde middel:

*Artikel 4.3.1 § 1, I e b VCRO stelt:...*

*Deze bepaling leunt aan bij de rechtspraak van de Raad van State inzake de beoordeling door de vergunningverlenende overheid van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, waarin gesteld werd:...*

*Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motive-*

*ring van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet 'afdoende' zijn.*

*De beroepsgrievan van verzoekende partij luiden samengevat als volgt (zie **stuk 2**):*

- o zijdelingse bouwvrije stroken*
- o terreinophoging (zie ook tweede middel)*
- o hinderaspecten (uitzicht en zonlicht)*

*Verwerende partij gaat hier manifest, niet op in.*

*Gelet op de hoger reeds aangegeven legaliteitsbelemmering gaat de psa niet meer in op het aspect van de zijdelingse bouwvrije stroken. In zijn eerste verslag acht 3 meter aan weerszijden voldoende, zulks zonder bijkomende motivering, niettegenstaande de voorschriften van de aanpalende verkaveling welke 5m bouwvrije stoken opleggen.*

*De bestreden beslissing doet op dit vlak niet de minste toets. Verwerende partij legt enkel als bijzondere voorwaarde het verbod op enige constructie aan te leggen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.*

*Verwerende partij geeft zodoende blijk van een gebrek aan zorgvuldigheid bij de behandeling van de beroepsgrievan vanwege verzoekende partij.*

*Waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn eerste verslag voor vernietiging nog het minimum minimorum van de bestaande toestand bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, en meer in het bijzonder het feit dat de bouwvrije strook op zijn smalst slechts 2m bedraagt met de grens van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, bevat de bestreden beslissing geen beoordeling van de bestaande toestand. In de bestreden beslissing worden de grievan van verzoekende partij als beroeper in de administratieve procedure louter overgenomen, waarna er met geen woord meer wordt over gerept (laat staan weerlegd).*

*Door af te wijken van het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de daarin opgenomen toetsing aan de goede plaatselijke ordening, zonder in de beslissing zelf uitdrukkelijk de feitelijke en juridische determinerende overwegingen op te nemen en specifiek te motiveren, waarom afgeweken wordt van deze toetsing aan de goede plaatselijke ordening, heeft de deputatie de aanvraag op kennelijk onzorgvuldige wijze aan de goede ruimtelijke ordening getoetst.*

*De vergunningverlenende overheid komt minstens op kennelijk onredelijke gronden tot het besluit dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.*

*De aangegeven bepalingen zijn manifest geschonden. Het middel is ernstig en gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*In het eerste middelonderdeel meent verzoeker dat de bestreden beslissing geen enkele verwijzing bevat naar het advies van de PSA.*

*Vooreerst moet worden opgemerkt dat in de aanhef van de bestreden beslissing vermeld is dat het verslag van de PSA andersluidend is.*

*Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de betrokken partijen op hun verzoek zijn gehoord.*



*Geen enkele bepaling uit het VCRO legt op dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA overgenomen moeten worden in het besluit. Integendeel, de vroeger geldende bepaling dat minstens het eerste deel van het verslag (de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften) overgenomen moest worden in de motivering van het besluit, werd in de huidige context geschrapt.*

*Verder heeft verzoeker geen belang op te werpen dat het verslag niet integraal woordelijk is opgenomen in de bestreden beslissing nu ontegensprekelijk vaststaat dat zij als beroeper formeel kennis heeft gekregen van dit verslag. In haar verzoekschrift wordt het verslag van de PSA meermaals woordelijk geciteerd. cfr. rechtspraak van uw Raad:...*

*Ook de wet van 29 juli 1991 of de materiële motiveringsplicht legt zulks niet op. De motiveringswet bepaalt enkel dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moeten vermeld worden en dat zij afdoende moet zijn. De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken. Het gaat om de overwegingen waarop de beslissing om het beroep te verwerpen en de vergunning te verlenen, gestoeld is. De motiveringsplicht houdt geenszins in dat in het besluit aangetoond moet worden dat de gevolgde procedure correct verlopen is.*

*Hieruit blijkt dat noch uit het VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht er een plicht ontstaat om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie. Het volstond dat werd verwezen naar het andersluidende verslag van de PSA.*

*Wel geldt een verscherpte motiveringsplicht in hoofde van de deputatie wanneer de PSA op basis van precieze en concrete gegevens tot de conclusie komt dat het aangevraagde strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften of onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De deputatie is door dit advies weliswaar niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. Het verslag dient door de verwerende partij niet punt voor punt te worden weerlegd, voor zover evenwel alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing worden ontmoet (RvVb 6 mei 2014, nr. A/2014/0329, p. 18).*

*De PSA heeft in zijn verslag voor een gedetailleerdere grensbepaling beroep gedaan op het GRB, het Grootchalig Referentiebestand. Hij heeft een uitvergroting van het gewestplan tot op schaal 1/2500 op de gelijkschalige GRB-afdruk geprojecteerd en heeft op basis daarvan geoordeeld dat het restant woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde op onderhavig perceel ter hoogte van de voorbouwlijn slechts 11 m breed is en ter hoogte van de achterbouwlijn zo'n 9 m breed, dit gemeten met inbegrip van de grenslijn.*

*De deputatie heeft echter terecht geoordeeld dat de projectie van de uitvergroete versie van het gewestplan op de uitvergroting van een GRB-afdruk niet evident is. Enkel de originele kaartbladen van het gewestplan zijn dienstig voor de bepaling van de grens woongebied/agrarisch gebied (en derhalve geen uitvergroete kopie) én de grenslijn van 1 mm dikte op het originele kaartblad betreft in realiteit reeds 10 m.*

*Het betrokken plan van de PSA (op schaal 1/2500) bevestigt zelfs dat het woongebied zich uitstrekt tot voorbij de bocht van het Prinsenhof.*

*Door de landmeter van de aanvrager werd een opmetingsplan (in lambert coördinaten) van het terrein en van referentiepunten uit de omgeving die ook op het gewestplan terug te vinden zijn, gemaakt met hierop de projectie van een georeferencierte stafkaart en het gewestplan (schaal 1/25.000). Uit dit plan, dat opgemaakt werd op basis van metingen op het terrein van elementen die op het gewestplan terug te vinden zijn, blijkt dat ter hoogte van de voorbouwlijn er een breedte van minstens 12,40 m in woongebied met culturele historisch en of esthetische waarde ligt.*

*De deputatie kon derhalve in alle redelijkheid tot de conclusie komen dat dit plan, opgemaakt op basis van het gewestplan en opmetingen op terrein, de best mogelijke vertaling van het gewestplan op het terrein benadert. Dit plan bevestigt dat de bouwplaats wel degelijk volledig binnen het woongebied met culturele, historische en of esthetische waarde is gelegen.*

*De deputatie heeft haar beslissing grondig gemotiveerd en heeft de redenering van de PSA weerlegd.*

*Bovendien moet worden gewezen op de stedenbouwkundige attesten van diverse overheden, waarin deze overheden tot eenzelfde oordeel komen als de deputatie. De bestreden beslissing wijkt derhalve niet af van het normale beslissingspatroon. Het is niet denkbaar dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot een andere besluitvorming komt.*

*Het tweede middelonderdeel heeft betrekking op de beoordeling van de deputatie van de goede ruimtelijke ordening, die kennelijk onredelijk zou zijn door de aanvraag verenigbaar te achten met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie gaat niet in op de beroepschriften van verzoeker.*

*De motiveringsplicht die op de deputatie rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden (zie o.m. RvVb nr. A/2011/0044 van 19 april 2011). De deputatie hoefde niet elk argument te weerleggen, zodat er geen sprake is van een schending van de motiveringsplicht.*

*Wat de zijdelingse bouwvrije stroken betreft, blijkt uit de aanvraag dat de woning wordt ingeplant op 3m van de linker perceelsgrens. De voorschriften van de aanpalende verkaveling die bouwvrije stroken van 5 meter opleggen, zijn een beperking in het kader van de verkaveling. Het kwestieuze perceel is niet gelegen in de verkaveling, zodat deze beperking hier niet geldt. Een bouwvrije strook van 3 meter bij een woning met twee bouwlagen onder een dak kan bezwaarlijk als onaanvaardbaar worden beschouwd.*

*De deputatie heeft de aanvraag als volgt getoetst aan de goede ruimtelijke ordening (stuk 8, p. 7-8):...*

*Uit niets blijkt dat dit een kennelijk onredelijke beoordeling betreft.  
Het derde middel is niet ernstig en ongegrond.*

*...*

De tussenkomen de partij stelt:

“ ...

*Als derde middel werpt de verzoekende partij op dat de aanvraag strijd met de goede ruimtelijke ordening. Tevens zou de afwijking, van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, niet zijn gemotiveerd.*

#### Weerlegging van het eerste onderdeel

*In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt in het eerste onderdeel van dit middel, kan uit de bestreden beslissing wel degelijk worden afgeleid dat met de determinerende elementen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar rekening is gehouden.*

*In eerste instantie blijkt uit een vergelijking van het verslag van de PSA met de beslissing van de deputatie dat een aantal standpunten van de PSA letterlijk zijn overgenomen in de bestreden beslissing; dit onder andere over het feit dat ter plaatse geen landschapselementen meer kunnen teruggevonden worden, maar dat er wel een aanknopingspunt kan worden gevonden met de bocht van het Prinsenhof.*

*Daarenboven dient opgemerkt dat – anders dan verzoekende partij stelt- door de PSA geen bocht van 180° wordt genomen. De PSA blijft bij het standpunt dat een groot deel van het perceel van de tussenkomen de partij is gelegen in woongebied. Evenwel oordeelt de PSA dat dit zou gaan om een strook die ter hoogte van de voorbouwlijn slechts 11 m breed is. Op dit punt wijkt de PSA inderdaad (licht) af van het in het eerste verslag ingenomen standpunt.*

*De overwegingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag van 27 september 2013 worden door de verwerende partij wel degelijk opgenomen in de bestreden beslissing. Op p. 6 van de bestreden beslissing lezen we immers het volgende :*

*Tevens dient opgemerkt dat – zelfs rekening houdend met de nieuwe opmetingen van de PSA - nog steeds dient vastgesteld dat het betrokken plan (op schaal 1/2500) bevestigt dat het woongebied zich uitstrekt tot voorbij de bocht van het Prinsenhof. Dit blijkt afdoende uit het plan dat door de PSA werd opgetekend. Gelet op het bovenstaande (...) zou hieruit ook de bevestiging kunnen worden gehaald van de reeds eerder ingenomen standpunten.*

*Nochtans kan men ook omtrent dit plan zijn bedenkingen hebben, nu de grens van het 50 diepe woongebied langsheen het Prinsenhof op het plan niet blijkt overeen te komen met de perceelsgrenzen. Dit wijst andermaal op het feit dat de uitvergroting van het gewestplan, samen met een projectie ervan op een ander plan, tot kleine verschuivingen kan leiden, hetgeen onmiddellijk een aantal meters verschil maakt.*

*Kortom, de verwerende partij heeft het advies van de PSA wel degelijk in rekening gebracht én motiveert daarenboven waarom dit advies omtrent de grensbepaling niet wordt gevolgd.*

*Het eerste onderdeel van het derde middel is niet gegrond.*

#### Weerlegging van het tweede onderdeel

*Verzoekende partij stelt ook dat de beslissing van verwerende partij afwijkt van het initiële verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, met name wat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft:*

*“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 voorbijgegaan worden dat de bouwplaats op korte afstand met de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is*

*De voorgestelde korte afstand tussen de ontworpen woning en het landschappelijke waardevol agrarisch gebied, waarin geen residentiële bebouwing kan worden opgericht, kan slechts aanvaard worden wanneer in die strook geen constructies worden gerealiseerd.*

*De verwerende partij besluit m.a.w. dat, door het opleggen van een stedenbouwkundige voorwaarde, met name een bouwverbod in de betrokken zone, voldoende garanties worden geboden om de overgang naar het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te waarborgen en hierdoor is tegemoetgekomen aan het advies van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Uit de bestreden beslissing kan derhalve worden afgeleid dat de bestreden beslissing op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd genomen, maar, wat de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, op gemotiveerde wijze van dit verslag is afgeweken.*

*Ook het tweede onderdeel van het derde middel dient als niet ernstig te worden afgewezen.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets toe aan haar uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §, 1° VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daar niet op geldige wijze van is afgeweken, en/of onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften en de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De verzoekende partij voert aan dat zij in haar beroepsschrift, als antwoord op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, er onder meer op heeft gewezen dat de inplanting van de nieuwe woning op slechts drie meter van de perceelsgrens zal zorgen voor een verlies van (zon)lichtinval aan de zuidzijde van haar woning. Bovendien wordt door het aangevraagde ook haar uitzicht belemmerd op het achterliggende openruimtegebied.

De verwerende partij gaat hier volgens de verzoekende partij in de bestreden beslissing niet op in en komt aldus minstens op kennelijk onredelijke gronden tot de conclusie dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

3.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de aanvraag onder voorwaarden verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en motiveert dit als volgt:

“ ...

*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 bouwplaats op korte afstand met de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is.*

*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 constructies worden gerealiseerd.*

...”

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat deze beoordeling in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, niet in redelijkheid beschouwd kan worden als een afdoende en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening dient gehouden te worden met de verenigbaarheid van de gevraagde woning met de in de omgeving bestaande toestand.

Wat de inplanting van de gevraagde woning betreft, houdt de verwerende partij in de bestreden beslissing immers enkel rekening met de korte afstand tussen de gevraagde woning en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en stelt verder in louter algemene bewoordingen dat de bouwstijl van de gevraagde woning aansluit bij die van de woningen in de links aanpalende verkaveling.

Hoewel de verzoekende partij in haar beroepsschrift uitgebreid heeft gewezen op de hinder die de inplanting van de nieuwe woning voor haar perceel zou veroorzaken en de verwerende partij op dit punt haar beslissing dan ook des te concreter diende te motiveren, wordt de impact van de

(inplanting van de) gevraagde woning ten opzichte van het perceel van de verzoekende partij nergens in de bestreden beslissing concreet onderzocht, noch wordt er afdoende gemotiveerd waarom de inplanting tot op drie meter van de linkerperceelsgrens aanvaardbaar is.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Tweede middel**

Het tweede middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VII. KOSTEN**

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota vraagt om de kosten in bijkomend geval ten laste te leggen van het Vlaams Gewest, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet kan worden bijgetreden.

Met toepassing van artikel 4.8.28, §2 VCRO legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Er valt niet in te zien hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak te doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

De kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, worden gelet op artikel 4.8.28, §2 VCRO, ten laste gelegd van de verwerende partij.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jan VINDEVOGEL is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te 9750 Huise (Zingem), Prinsenhof 13A en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 406a.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervalttermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.

4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 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 zitting van 7 februari 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER