

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2015/0030 van 24 maart 2015**  
**in de zaak 1415/0111/SA/3/0084**

*In zake:* de heer **Gery VAN WASSENHOVE**

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

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de heer **Jan VINDEVOGEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Eva DE WITTE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 oktober 2014, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 augustus 2014

De deputatie heeft naar aanleiding van het vernietigingsarrest van 30 juli 2013 met nummer A/2013/0423 van de Raad een nieuwe beslissing genomen. De deputatie 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 ingewilligd.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking 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 verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 februari 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koenraad VAN DE SIJPE die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tom MALFAIT die loco advocaat Eva DE WITTE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Jan VINDEVOGEL verzoekt met een aangetekende brief van 11 december 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 19 januari 2015 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

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

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

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

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

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

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

“ ...

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

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

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

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

...

Historiek dossier

*Stedenbouwkundig attest d.d. 4 november 2009 met gunstig advies afgeleverd aan de heer 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 geïllustreerd bouwplan.*

*...*

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

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

*“ ...*

**2.5.3 De goede ruimtelijke ordening**

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

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

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

**2.6 Conclusie**

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

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

*...”*

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

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

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

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

...

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

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

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

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

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

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

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

...

2.5.2 De juridische aspecten

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

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

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

*De afbakening van deze woonlinten gebeurde aan de hand van vaste gegevens op het terrein, zoals een weg, gracht, gebouw, ... . De begrenzing door een*

*vaste en natuurlijke grens zoals een topografische lijn vormt een vrij logische afbakening die in overeenstemming is met bovenvermelde principes.*

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

*Aanknopingspunten die nog terug te vinden zijn, zijn de bocht die 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 dient op 25 juni 2012 een beroep 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 grootchalige 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 grootchalige 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 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.*

*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 schaaflfouten 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 uitvergrote 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 uitvergrote 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 georeferentieerde 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.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomen de partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

*“ ...*

*in casu dient verzoekende partij aan te dringen op een dergelijke schorsing. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing brengt voor haar immers een evident moeilijk te herstellen ernstig nadeel mee.*

*het is evident dat verzoekende partij aanzienlijke hinder zal ondervinden van de bouw van woning uitgevend op haar woning. Dit blijkt reeds voldoende uit de grieven die verzoekende partij aangehaald heeft bij hun beroepsschrift, en eveneens uit de behandeling supra van de middelen.*

*Verzoekende partij herhaalt deze hinderaspecten volledigheidshalve hierna:*

- *Wegname licht en zonlicht*

*De woning van verzoekers is volkomen zuid-gericht. Dankzij hun vele hoge vensters maken verzoekers bewust gebruik van passieve zonne-energie voor het verwarmen van de woning (stuk 11 bij het beroepsschrift, **stuk 2**)*

*Door het bouwen van een woning, slechts 3 meter van de grens van het perceel van verzoekers, zou dit niet meer – in dezelfde mate- mogelijk zijn. 's Winters staat de zon daarvoor te laag. Ook het terras zal in het voor- en najaar geen zon meer ontvangen.*

- *Belemmering zicht*

*De woning van verzoekers is volkomen ongeschonden en onbelemmerd open*

*ruimtegebied, met zijn voor de Vlaamse Ardennen typische glooiing en kerktorens.*

*Door het plaatsen van een 2 meter hoge haag zal het zicht van verzoekers in aanzienlijke mate belemmerd worden. Het plaatsen van een hoge haag hebben verzoekers net als de overige burens bewust niet gedaan (stuk 6 en 8 bij beroepsschrift, **stuk 2**), zodat eenieder van het agrarisch landschap kan genieten en het landelijk karakter bewaard blijft.*

*Destijds in 1989 heeft verzoekende partij beslist het perceel bouwgrond aan te kopen omwille van het feit dat dit het laatste perceel was in het woongebied. Het weidse uitzicht was DE ENIGE reden om tot aankoop over te gaan. Er is verzoekende partij altijd gezegd dat zij het laatste bouwperceel in de rij aankocht.*

- *Schending van burgerlijke rechten*

*Volgens het plan bij de aanvraag wordt in een draadafsluiting voorzien in het midden van de gracht. Deze gracht is dienstig voor het perceel van verzoekende partij teneinde de afvoer van de overloop van hun regenwaterput en tevens voor de drainage van hun perceel te garanderen (stuk 8 bij beroepsschrift, **stuk 2**).*

*Ook dit element toont aan dat het beweerd bebouwbaar perceel van de aanvraag – zo het al in woongebied is gelegen, quod certe non- absoluut niet geschikt is voor bebouwing zoals voorzien in de aanvraag: het is eenvoudigweg te smal.*

*...*

## **2.**

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Het loutere feit dat op het naastliggende perceel een woning zal worden opgericht, evenals de omstandigheid dat zulks bijna noodzakelijk een wijziging veronderstelt in het actuele woongenot van de verzoekende partij, thans in belangrijke mate bepaald door het onbebouwd zijn van het kwestieuze perceel, kan op zich immers niet in aanmerking genomen worden als een ernstig, laat staan moeilijk te herstellen, nadeel (RvVb nr. S/2012/0177 van 29 augustus 2012).*

*Omtrent het opgeworpen verlies aan zonlicht en licht moet worden opgemerkt dat verzoeker dit niet staft met een licht- en schaduwstudie. Hij laat derhalve na het nadeel te concretiseren en aanschouwelijk te maken. Het bouwen van de woning op zich zal sowieso aanleiding geven tot een beperking van de (zon)lichtinval, maar dit betekent niet dat er sprake is van een ingrijpende toename van de hinder die eigen is aan een woonomgeving. De woningen zullen zich bovendien op minstens 8 meter van elkaar bevinden. De ernst van het nadeel blijkt dan ook niet.*

*Aangaande de aantasting van het uitzicht, kan worden vastgesteld dat verzoeker vooreerst geen exclusief recht heeft op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving. Bovendien wordt enkel het zijdelingse uitzicht vanuit zijn woning beperkt, terwijl het uitzicht op het achterliggende uitgestrekte landschap ongeschonden blijft. De haag dient om de privacy van beide partijen te garanderen en heeft slechts een hoogte van 2 meter. Verzoeker toont niet aan dat de beweerde visuele hinder dermate ingrijpend is dat hierdoor de in redelijkheid te verwachten tolerantie ten aanzien van hinder eigen aan het bestemmingsgebied op ernstige wijze wordt beproefd en er in die zin (tevens) sprake is*

van een ernstige aantasting van het uitzicht van verzoeker. Het feit dat het perceel thans onbebouwd is, doet hieraan geen, minstens niet zonder meer, afbreuk.

De schending van de burgerlijke rechten behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad. Een stedenbouwkundige vergunning wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten. Geschillen over burgerlijke rechten zoals de voorliggende discussie, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Dit argument toont eveneens niet aan dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Wat het vermeende verlies aan uitzicht en zonlicht betreft, heeft verzoekende partij nagelaten om aan te tonen in welke mate zij uitzicht en zonlicht zouden verliezen (bijvoorbeeld aan de hand van een licht of schaduwstudie, schetsen of metingen). Bovendien is de voor- en achterzijde van de woning voorzien van hoge vensters, maar is langs de rechterzijde slechts één erker en één dakvenster voorzien.

[afbeelding]

Evenmin toont verzoekende partij aan dat zij hun woning hebben ingericht in functie van het rechterliggende perceel.

Wel integendeel, uit bijgevoegd fotomateriaal blijkt dat langs de rechterzijde van het perceel van verzoekende partij een **levende haag** werd aangebracht alsook verzoekende partij langs de **achterzijde** van zijn woning beschikt over een **groot terras**.

[afbeelding]

Bovendien zijn zowel de woning van de verzoekende partij als de vergunde woning gelegen in woongebied volgens het bij K.B. van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen. In zo'n gebied moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden (zie o.a. RvVb 2 augustus 2011, nr. S/2011/0088). De verzoekende partij laat na de vebreking van dit relatieve evenwicht aan tolerantie aan te tonen. De verzoekende partij heeft geen exclusief recht op een uitgestrekt zicht en een groene, landelijke omgeving.

Tenslotte worden stedenbouwkundige vergunningen verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten van derden. De bestreden beslissing laat eventuele erfdienstbaarheden die voor het betrokken pand zouden gelden, onverkort ( zie o.a. RvVb 19 december 2011).

Kortom, de verzoekende partij slaagt er niet in het door hem aangevoerde MTHEN te concretiseren en aannemelijk te maken.

Hieruit blijkt dat niet is voldaan aan opgelegde voorwaarde in artikel 4.8.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, om de schorsing van de tenuitvoerlegging en de

*nietigverklaring van het bestreden besluit te kunnen bevelen. Deze vaststelling op zich volstaat om de **vordering af te wijzen**.*

*... ”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij aan dat zij zal worden geconfronteerd met een verlies aan zonlichtinval en dat haar weidse uitzicht zal verdwijnen. De plaatsing van een afscheiding midden in de gracht zal volgens de verzoekende partij ook een effect hebben op haar waterafvoer.

Hoewel de aangevraagde woning een zekere impact kan hebben op het woonklimaat van de verzoekende partij, kan de Raad uit de stukken die de verzoekende partij bij haar verzoekschrift voegt, niet afleiden of de afname van het (zon)licht en de aantasting van haar weidse uitzicht dermate ernstig zijn dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zich opdringt.

De verzoekende partij maakt aan de hand van een fotoreportage weliswaar voldoende duidelijk in welke mate zij aan de projectzijde licht ontvangt in haar woning, doch ze laat na om de aard en de omvang van de aangevoerde afname van (zon)lichtinval, en dus de ernst ervan, op een voor de schorsing voldoende wijze te concretiseren.

Eenzelfde vaststelling moet worden gemaakt met betrekking tot de ingeroepen visuele hinder. De verzoekende partij voegt foto's van haar actuele uitzicht toe, doch deze maken niet aannemelijk dat de aantasting ervan ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de voor de

schorsing van de tenuitvoerlegging ervan vereiste ernst vertoont. De Raad stelt op grond van de bij het verzoekschrift gevoegde foto's, evenals bij de nota tot tussenkomst, bovendien vast dat de verzoekende partij op de perceelsgrens reeds een dichte haag heeft aangeplant en er enkele hoogstammen staan zodat de ernst van het verlies aan uitzicht in belangrijke mate moet worden gerelativeerd.

Wat de aangevoerde hinder voor de afvoer van de gracht tot slot betreft, laat de verzoekende partij geheel na om het bestaan en dus evenzeer de ernst ervan aan de hand van precieze gegevens te concretiseren. De Raad merkt hierbij nog op dat stedenbouwkundige vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten zodat de gebeurlijke schending ervan niet zonder meer kan ingeroepen worden om in voorkomend geval de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te schragen.

3.

De Raad is dan ook van oordeel dat de er niet is voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.



**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,                      voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN,                  toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER