

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0376
in de zaak met rolnummer 1213/0343/A/6/0321

Verzoekende partij	de heer Marc SPEECKE vertegenwoordigd door advocaat Bart BRONDERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door advocaat Jo GOETHALS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151 B/41
Tussenkommende partijen	1. de heer Philippe DEMARET 2. de heer Thierry DEMARET 3. mevrouw Hélène MOSTERT 4. de heer Pierre GUSTIN 5. de heer Jean-Paul GUSTIN 6. mevrouw Marie GUSTIN 7. mevrouw Suzanne BOLLAND vertegenwoordigd door advocaten Michel VAN DIEVOET en Filip VAN DIEVOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 januari 2013 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 november 2012.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 13 augustus 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 8670 Koksijde, Belvédèrelaan zn, met als kadastrale omschrijving 2e afdeling, sectie H, nr. 0468A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 4 april 2013 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 16 mei 2013 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.

De Raad heeft het beroep van de verzoekende partij ontvankelijk en gegrond verklaard met een arrest van 6 oktober 2015 met nummer 1213/0343/A/2/0321.

De verwerende partij heeft tegen die uitspraak op 16 november 2015 cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, die het arrest van de Raad vernietigt bij arrest van 21 juni 2016 met nummer 235.163 en de behandeling van het dossier verwijst naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

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

Advocaat Bart BRONDERS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Jo GOETHALS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Filip VAN DIEVOET voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

1.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde heeft op 2 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend aan de verzoekende partij. Op 8 september 2011 heeft de verwerende partij het administratief beroep van enkele buurtbewoners (waaronder de eerste tussenkomende partij) ontvankelijk en gegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning geweigerd. Hiertegen heeft de verzoekende partij beroep ingesteld bij de Raad, gekend onder het rolnummer 1112/0149/A/2/0118. Met een arrest van 3 juli 2012 met nummer A/2012/0267 heeft de Raad de afstand van geding hierin vastgesteld.

Op 4 juni 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen dan een gunstig stedenbouwkundig attest voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

2.

De verzoekende partij dient op 14 juni 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van een ééngesinswoning*” op een perceel gelegen te 2e afdeling, sectie H, nr. 0468A.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan 'Veurne-Westkust', deels gelegen in woongebied en deels gelegen in natuurgebied.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 16 juli 2012 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

" ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet dat de aanvraag het bouwen van een alleenstaande woning met tuinvijver betreft; dat de geplande woning volgens de gegevens van de aanvrager in woongebied is gelegen en omgeven is door alleenstaande woningen; dat de woning dus functioneel inpasbaar is in de omgeving;

Gelet op het advies van het Agentschap Natuur en Bos; dat de voorwaarden van de voorafgaande vergunning van toepassing blijven; dat er minstens een afstand van 5,00 m tussen de grens van het natuurgebied/woonzone dient behouden te blijven; dat volgens de inkleuring van het gewestplan deze inkleuring alsnog onduidelijk is maar de gemeente niet bevoegd is om de grensbepaling te doen, dat de redenering van de bouwheer (grens tussen woongebied-natuurgebied ligt op de perceelsgrens) nergens formeel is tegengesproken (niet door ANB en niet op het driepartijenoverleg);

Gelet dat er wordt gebouwd aan het uiteinde van een smal doodlopend straatje achter bestaande bebouwing door; dat dit evenwel ruimtelijk geen bijkomende impact heeft omdat er zich aan de grens van het natuurgebied overal bebouwing bevindt;

Gelet dat de aanvraag zal gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste weg (wordt aangelegd door de bouwheer zelf, waardoor een stedenbouwkundige vergunning voor de woning al kan worden verleend vooraleer de weg effectief is aangelegd of afgewerkt : art. 4.3.5. VCRO; dat evenwel door de beperkte omvang er geen stedenbouwkundige vergunning vereist is voor de aanleg van de wegenis naar het perceel (kleiner dan 150 m², ... cfr. het vrijstellingenbesluit), maar dat de gemeenteraad het tracé van de wegenis alsook de overeenkomst met dhr. Speecke voor wat betreft de aanleg en kosteloze overdracht ervan na realisatie heeft goedgekeurd op 17/01/2011 en gewijzigd 16/08/2011);

Gelet dat er een bureau in de kelderverdieping wordt voorzien van meer dan 100 m²; dat deze vrij grote ruimte slechts toegankelijk is vanuit de woning; dat men dus kan veronderstellen dat de bureelruimte ondergeschikt blijft aan de woning en dat de impact op de mobiliteit beperkt blijft;

Gelet dat de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat uit een bouwlaag met hellend dak; dat de geplande woning een volwaardige bouwlaag met een kleiner dakverdiep omvat en zodoende vergelijkbaar is qua schaal met de omliggende bebouwing;

Gelet dat het een perceel in woongebied betreft; dat de bouwgrond schaars is en dat het

invullen van het braakliggend perceel bouwgrond dus ruimtelijk verantwoord is;

Gelet dat de gebruikelijke afstanden tot de perceelsgrens worden gerespecteerd; dat de grootte van de bouwpercelen gelijkaardig is; dat de bouwdensiteit dus beantwoordt aan de bebouwing van de onmiddellijke omgeving;

Gelet dat er geen strikte stedenbouwkundige voorschriften voorhanden zijn; dat platte daken evenwel een kleinere ruimtelijke impact hebben dan hellende daken; dat de sobere vormgeving aansluit bij het aanpalende natuurgebied;

Gelet dat er geen cultuurhistorische elementen in de onmiddellijke omgeving aanwezig zijn;

Gelet dat de aanvraag gebruik maakt van het natuurlijk reliëf van het terrein; dat de ruimte onder de woning wordt ingericht als bureau; dat volgens de nota van de aanvrager, het gebouw zich lager bevindt dan de aanpalende eigendommen wat zijn ruimtelijke impact vermindert en de privacy verhoogt;

Gelet dat alle uitgravingen op het terrein zelf worden opgevangen;

Gelet dat het louter een woning met een bureauruimte betreft; dat volgens de beschrijving van het gewestplan deze bestemming nauw aansluit met het woongebieden en aldus toelaatbaar is; dat men kan aannemen dat de hinder voor de aanpalenden, de gezondheid en de veiligheid in het algemeen niet in het gedrang komt;

Gelet het gunstig stedenbouwkundig attest van 04/06/2012, dat het voorwerp van huidige aanvraag identiek is aan dat van het stedenbouwkundig attest;

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- *De begrenzing van de gewestplanbestemming natuurgebied-woongebied moet strikt gerespecteerd blijven bij de inplanting van de bebouwing – alle bouwkundige constructies dienen voorzien te worden binnen het woongebied en met in achtnaam van een bufferzone vanaf de woning tot aan het natuurgebied met een minimum breedte van 5,00 m t.o.v. het natuurgebied.*
- *In de bufferzone moet het terreinprofiel en de vegetatie ongewijzigd blijven, ook tijdens de uitvoering van de werken.*
- *De bufferzone moet gevrijwaard blijven van werfverkeer en stapelen van materiaal tijdens de uitvoering van de werken.*
- *De aanwezige natuurwaarden op het terrein (kalkrijk duingrasland) moeten maximaal behouden en hersteld worden.*
- *Bij het afgraven voor het uitvoeren van de werken wordt de bovenste laag afzonderlijk afgegraven en gestapeld en na beëindigen van de werken herbruikt als afdeklaag om herstel van het kalkrijk duingrasland door spontane herkolonisatie mogelijk te maken.*
- *Indien bemaling dient voorzien te worden voor de uitvoering van de werken, wordt deze enkel uitgevoerd onder strikte voorwaarden zoals beschreven en in overleg met het Agentschap voor Natuur en Bos.*
- *Minstens de tuinzone tussen de woning en het natuurgebied wordt verder extensief beheerd in functie van de aanwezige natuurwaarden (kalkrijk duingrasland).*
- *Bij eventuele aanplantingen op het perceel, niet in de zone aansluitend bij het natuurgebied, wordt enkel gebruik gemaakt van autochtone standplaatsgeschikte beplantingen.*

- Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlare I (art. 5.53.6.1.1. van Vlare II); met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt verwezen naar Vlare II art. 6.2.2.1.2 § 5).
 - De lozing van het bemalingwater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlare II.
 - De kelder dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
 - Er moet aangetoond worden wat de impact van de bemaling is door het bijvoegen van een bemalingsnota met daarin opgenomen diepte, debiet, duur, bemalingsstraal...
 - Gemeente kan op basis van de bijkomende informatie nog extra maatregelen opleggen inzake bemalingsregime indien blijkt dat er zich significant negatieve effecten zullen voordoen.
- ...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 20 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 november 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 november 2012 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 november 2012 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**.*

De aanvraag is gelegen op de grens van het woongebied en het natuurgebied.

In eerste aanleg werd geen eigen onderzoek gedaan van de ligging volgens het gewestplan. Het college van burgemeester en schepenen heeft zich gewoon gebaseerd op de gegevens van de aanvrager. Dit blijkt zowel uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 13/08/2012 tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning als uit het gunstig stedenbouwkundig attest: dat de geplande woning volgens de gegevens van de aanvrager in woongebied is gelegen ... dat volgens de inkleuring van het gewestplan (bijlage 1); deze inkleuring alsnog onduidelijk is maar dat de gemeente niet bevoegd is om de grensbepaling te doen, dat de redenering van de bouwheer (grens tussen woongebied-natuurgebied ligt op de perceelsgrens) nergens formeel is tegengesproken (niet door ANB, en niet op het driepartijenoverleg);

Door het ontbreken van een eigen onderzoek van de ligging volgens het gewestplan, is de onderbouwing van het gunstig stedenbouwkundig attest en van de stedenbouwkundige vergunning onvoldoende.

In graad van beroep werd wel een eigen onderzoek gevoerd naar de ligging volgens het gewestplan. Het is o.a. op basis van dit eigen onderzoek dat de vorige aanvraag geweigerd werd (dossier 2011/278). Uit dit onderzoek is duidelijk gebleken dat de

aanvraag deels gelegen is binnen natuurgebied. Volgens dit onderzoek is ook huidige aanvraag opnieuw gelegen binnen natuurgebied zodat er nog steeds een legaliteitsbelemmering bestaat om de aanvraag te kunnen vergunnen.

In de beslissing van de deputatie n.a.v. het vorige beroep (dossier 2011/278) werd m.b.t. de ligging volgens het gewestplan het volgende aangehaald:

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

De aanvraag is gelegen op de grens van het woongebied en het natuurgebied.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt opgemerkt dat de grens tussen woon- en natuurgebied moeilijk te achterhalen is, maar dat de vermoedelijke grens tussen natuurgebied en woongebied de vorm van de perceelsgrens volgt.

In dat opzicht stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het volgende :

“Om te onderzoeken of de plaats van de aanvraag al dan niet gelegen is binnen natuurgebied werd de kaart van het gewestplan Veurne-Westkust ingescand en uitvergroot afgedrukt (schaal 1/1000). Een kadasterplan, dat eveneens op schaal 1/1000 werd afgedrukt, werd op het uitvergroot gewestplan geplakt. Hieruit blijkt duidelijk dat de grens tussen het woongebied en het natuurgebied door de bouwplaats loopt. De plaats van de aanvraag is zelfs voor een vrij groot deel gelegen in natuurgebied. Aangezien de woning slechts op min. 5,1 m van de noordelijke perceelsgrens en op min. 5,31 m van de perceelsgrens ten oosten wordt ingeplant, wordt de woning gedeeltelijk opgericht binnen natuurgebied. Er wordt ook een verharding voorzien, die dienst moet doen als autostandplaats, tot tegen de perceelsgrens ten noorden.

Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.”

Aanvrager betwist de conclusie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar door te stellen dat de gehanteerde methode, met name de cartografische vergroting, niet correct is. Er wordt hiervoor verwezen naar een antwoord van de minister naar aanleiding van een parlementaire vraag. Niettegenstaande daarvan, wijst aanvrager zelf naar een eigen vergroting van het gewestplan om te besluiten dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied. Er wordt bovendien gewezen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de uitvergroting ten onrechte de grens van de woonzone ter hoogte van het kwestieus perceel heeft verlaten en hierbij een denkbeeldige blauwe lijn heeft gevolgd. Deze redenering kan niet worden gevolgd.

De cartografische uitvergroting waarvan melding in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, is gebeurd op basis van de gewestplankaart op schaal 1/25.000. Bij overlegging met de kadastrale percelen blijkt duidelijk dat het perceel te paard ligt in natuur- en woongebied. Na de hoorzitting werd het gewestplankaart schaal 1/10.000 opgevraagd. Hierbij werd de oefening nogmaals overgemaakt, en opnieuw komt men tot de vaststelling dat het perceel op dezelfde plaats getroffen is door de zonegrens.

Op de hoorzitting wordt verwezen naar een drie-partijenoverleg waaruit zou

blijken dat het perceel volledig gelegen is in woongebied. Hierbij wordt aangehaald dat de vorm van de zonegrens overeenkomt met de perceelsgrens. Er wordt niet betwist dat ter hoogte van het perceel zich een knik voordoet. Evenwel kan men niet zomaar stellen dat de perceelsgrens en de zonegrens zomaar dezelfde vorm aannemen. (de grenzen lopen namelijk niet echt evenwijdig zoals aangehaald op de hoorzitting) Door de specifieke ligging van het perceel in tweede bouwlijn (immers binnen de onmiddellijke omgeving bevindt zich geen enkel perceel in tweede bouwlijn ter hoogte van de zonegrens), acht de deputatie het niet aannemelijk dat men bij de opmaak van het gewestplan het perceel ruimtelijk in woongebied wou situeren. Een meer aannemelijke verklaring voor de knik bestaat in het feit dat men langs de contouren van de bestaande wegenis - die een zekere kromming volgt - nog woningbouw in eerste bouwlijn wenste mogelijk te maken. Deze interpretatie is volgens de deputatie dan ook de enige juiste.

Bijgevolg bestaat er een legaliteitsbelemmering om de vergunning te kunnen verlenen.

In een verweernota van de raadsman van de aanvrager wordt o.a. het volgende aangehaald:

De bouwheer-architect heeft de oefening van de bepaling van de zonegrens op het gewestplan ter hoogte van het bouwperceel tussen woongebied en natuurgebied zelf gemaakt, waarbij in eerste instantie de originele gewestplankaart op schaal 1:10.000 werd geraadpleegd bij de Afdeling Ruimtelijke Planning en Stedenbouwkundig Beleid. Vervolgens werd deze originele gewestplankaart fotografisch vergroot en ingescand op schaal. Daarna werd de digitale opmeting die ter plaatse door een erkende landmeter werd uitgevoerd, en die werd aangevuld met de detailopmetingen van het kadaster, geprojecteerd op de originele ingescande gewestplankaart.

Blijkens het bekomen eindresultaat van voormelde oefening is het bouwperceel volledig gelegen binnen de gewestplanbestemming woongebied. Zelfs indien men zou oordelen dat het uitgangspunt van de zonegrens moet worden gemeten vanaf het midden van de zwarte zonegrenslijn, die zoals hoger gesteld een werkelijke breedte van circa 5 meter vertegenwoordigt, dan nog is het bouwperceel volledig binnen woongebied gelegen.

Hieromtrent kunnen volgende bedenkingen geformuleerd worden:

Er werd geen schaalaauiding weergegeven op de weergave van de bepaling van de zonegrens door de bouwheer-architect. Er kan ook niet gecontroleerd worden of er door het vergroten of het inscannen geen fouten zijn ontstaan. Op de weergave van het onderzoek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, n.a.v. het vorige beroep, werd de schaal wel weergegeven en werd bij het inscannen een lat geplaatst zodat er gecontroleerd kan worden dat er geen fouten ontstaan zijn na inscannen en vergroten.

Logischerwijs moet worden aangenomen dat de reële grens tussen woongebied en natuurgebied in het midden van de zwarte zonegrenslijn valt. Hierover anders oordelen zou immers impliceren dat de zwarte zonegrenslijn bestemmingsloos zou zijn, wat niet kan vermits het gewestplan verondersteld wordt gebiedsdekkend te zijn. Uit de weergave

van de bepaling van de zonegrens door de bouwheer-architect blijkt wel degelijk dat het bouwperceel niet volledig binnen woongebied gelegen is. De uiterste randen van de zwarte zonegrenslijn komen volgens deze weergave grotendeels overeen met de noord-oostelijke perceelsgrens en de 5-meter grens. Het midden van de zwarte grenslijn loopt dus duidelijk door het perceel, zodat het perceel volgens de bepaling van de grens door de bouwheer-architect dus ook deels gelegen is binnen natuurgebied. Het is dus niet correct om te beweren dat de grens tussen het woongebied en het natuurgebied zou overeenstemmen met de grenzen van het perceel.

Zelfs indien men zich zou baseren op de grensbepaling van de bouwheer-architect, zou men dus nog steeds moeten concluderen dat het perceel wel degelijk ook deels gelegen is binnen natuurgebied.

Overeenkomstig artikel 16 §1 van het Natuurdecreet moet de overheid er zorg voor dragen dat ingevolge de vergunningsplichtige activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, door enerzijds het opleggen van voorwaarden of door anderzijds het weigeren van de vergunning.

In het **advies** van het **Agentschap voor Natuur en Bos** wordt aangehaald dat het perceel biologisch zeer waardevol is (biologische waarderingskaart versie 2.1.).

De plaats van de aanvraag is gelegen in een habitatrichtlijngebied. Het betreft een deelgebied van de speciale beschermingszone 'Duinengebieden inclusief IJzermonding en Zwin'. Vermits de grens van het VEN samenloopt met de grens van het natuurgebied is de plaats van de aanvraag bovendien ook gedeeltelijk gelegen binnen het VEN-gebied 'Westkust'.

In het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos wordt o.a. als voorwaarde opgelegd dat alle bouwkundige constructies dienen voorzien te worden binnen woongebied en met inachtnaam van een bufferzone vanaf de woning tot aan het natuurgebied met een minimum breedte van 5 m t.o.v. het natuurgebied. In het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos wordt ook vermeld dat het terreinprofiel en de vegetatie ongewijzigd moet blijven in de bufferzone. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Er is geen sprake van een bufferzone en de woning wordt zelfs gedeeltelijk ingeplant in natuurgebied volgens de eigen bepaling van de grens. De aanvraag voldoet dus niet aan de voorwaarden opgelegd door het Agentschap voor Natuur en Bos zodat de aanvraag een aantasting van de natuurwaarden tot gevolg heeft.

Ook uit de bepaling van de zonegrens door de bouwheer-architect blijkt trouwens dat de grens tussen woongebied en natuurgebied doorheen het perceel loopt en dat er slechts nog een buffer van ca 2,5 m overblijft tussen de woning en het natuurgebied, zodat niet voldaan kan worden aan de voorwaarden van het Agentschap voor Natuur en Bos.

Rekening houdend met bovenvermelde gegevens moet redelijkerwijs worden besloten dat de aanvraag vermijdbare schade aan de natuur zal doen ontstaan.

Het college van burgemeester en schepenen heeft bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning, refererend naar het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos, o.a. als voorwaarde opgelegd dat de begrenzing van de gewestplanbestemming natuurgebied-woongebied strikt gerespecteerd moet blijven bij de inplanting van de bebouwing en dat alle bouwkundige constructies voorzien dienen te worden binnen het woongebied en met inachtnaam van een bufferzone vanaf de woning tot aan het natuurgebied met een minimum breedte van 5.00m t.o.v. het natuurgebied. Zowel uit het eigen onderzoek als uit de grensbepaling van de bouwheer-architect blijkt dat hier niet aan voldaan wordt. Er kan dus niet voldaan worden aan de voorwaarden

opgelegd door het college van burgemeester en schepenen zodat de vergunning eigenlijk onuitvoerbaar wordt.

Ook in het stedenbouwkundig attest werd melding gemaakt van deze voorwaarde van het Agentschap voor Natuur en Bos.

...

Ter hoorzitting en in een aanvullend schrijven van 16 november 2012 bezorgde aanvrager nog aanvullende stukken (uitvergroete plannen). Daarin volhardt aanvrager in zijn standpunt en baseert hij zich op GPS-opmetingen.

Uit deze plannen blijkt dat er ter hoogte van de bouwplaats geen goede overlapping werd verkregen tussen de diverse lagen, die op elkaar werden geplaatst. In de verklarende nota horende bij de bijgevoegde plannen wordt verduidelijkt dat bij het op elkaar leggen van de verschillende lagen voornamelijk gekeken werd naar de hoofdassen op het plan (de Zeelaan in Koksijde, de kustlijn tussen Koksijde en Oostduinkerke, de Koninklijke Baan tussen Koksijde en Oostduinkerke, de Leopold II-laan te Oostduinkerke en de Koksijdesteenweg tussen Koksijde en Oostduinkerke). Om een goed beeld te krijgen over de ligging binnen het gewestplan moet men er echter voor zorgen dat er een goede overlapping is ter hoogte van de plaats van de aanvraag en de directe omgeving van de bouwplaats.

Dit is in de plannen van de aanvrager absoluut niet het geval. Wanneer een betere overlapping zou voorzien worden tussen de verschillende lagen ter hoogte van de bouwplaats en de directe omgeving, zou opnieuw duidelijk blijken dat de plaats van de aanvraag wel degelijk gelegen is binnen natuurgebied. Bij het eigen onderzoek werd wel een vrij goede overlapping verkregen tussen de verschillende lagen. Dit onderzoek is zowel gebeurd op basis van de gewestplankaart op schaal 1/25.000 als op basis van de gewestplankaart op schaal 1/10.000. Op schaal 1/10.000 werd trouwens ook een goede overlapping verkregen voor de ruimere omgeving. Uit beide onderzoeken is duidelijk gebleken dat de plaats van de aanvraag gelegen is in natuurgebied. De plaats van de aanvraag is zelfs voor een vrij groot deel gelegen binnen natuurgebied, zodat er geen twijfel mogelijk is over het feit dat de bouwplaats deels gelegen is binnen natuurgebied. Er bestaat dus een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering.

Zelfs indien de aanvraag volledig binnen het woongebied zou gelegen zijn (wat duidelijk niet het geval is), zou het absoluut niet aangewezen zijn om de aanvraag te vergunnen vermits de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De nieuw te bouwen woning bevindt zich in tweede bouwlijn zowel t.o.v. de bebouwing in de Sangattestraat, als t.o.v. de bebouwing in de Hooplaan en t.o.v. de bebouwing in de Nieuwe Wandeling. Door de specifieke ligging van het perceel zal er hinder ontstaan voor de burens.

Dit past dan ook volledig binnen de interpretatie van het gewestplan, met name dat het nooit de bedoeling kon zijn geweest om het perceel in woongebied te situeren.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

De Raad heeft het beroep van de verzoekende partij tegen deze bestreden beslissing ontvankelijk en gegrond verklaard met een arrest van 6 oktober 2015 met nummer 1213/0343/A/2/0321.

De verwerende partij tekent tegen deze beslissing op 16 november 2015 beroep aan bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

De Raad van State vernietigt het arrest van de Raad bij arrest van 21 juni 2016 met nummer 235.163 en verwijst de behandeling van het dossier naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

De Raad stelt vast dat het administratief beroep werd ingediend door Philippe DEMARET, Thierry DEMARET, Véronique DEMARET, Edmée GUSTIN-MOSTERT en Suzanne BOLLAND.

Mevrouw Edmée MOSTERT is ondertussen overleden en haar rechtsopvolgers zijn Hélène MOSTERT, Pierre GUSTIN, Jean-Paul GUSTIN en Marie GUSTIN.

Het verzoek tot tussenkomst is tijdig en regelmatig ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De griffie heeft met een aangetekende brief van 16 mei 2013 de tussenkomende partijen uitgenodigd om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen.

Artikel 29, §1 van het Procedurebesluit bepaalt dat de tussenkomende partij over een vervaltermijn van dertig dagen beschikt om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen. Deze termijn van dertig dagen gaat in de dag na de dag van de betekening van de uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst.

De tussenkomende partijen hebben hun schriftelijke uiteenzetting ingediend met een aangetekend schrijven van dinsdag 18 juni 2013, dit is een dag na het aflopen van de termijn van dertig dagen op maandag 17 juni 2013.

De Raad weert de schriftelijke uiteenzetting dan ook uit de debatten.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

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

VII. VERZOEK TOT BEMIDDELING OP GROND VAN ARTIKEL 4.8.5, §1 VCRO

Op het verzoek van de verzoekende partij om met een eventuele bemiddeling de zonegrens af te bakenen, desnoods met behulp van een derde expert, kan niet worden ingegaan.

Artikel 4.8.5, §1 VCRO bepaalt:

“Ter oplossing van een voor de Raad gebrachte betwisting kan de Raad op gezamenlijk verzoek van de partijen of op eigen initiatief maar met akkoord van de partijen met een tussenuitspraak een bemiddeling bevelen zolang het beroep niet in beraad is genomen.”

Uit deze bepaling volgt dat het bevelen van een bemiddeling slechts mogelijk is met akkoord van alle in het geding zijnde partijen.

De verwerende partij en de tussenkommende partijen geven op de zitting van 25 februari 2014 aan niet te willen ingaan op het voorstel tot bemiddeling.

Op de zitting van 11 oktober 2016 verzoekt de verzoekende partij opnieuw om een bemiddelingspoging. De verwerende en tussenkommende partij uiten hiertegen opnieuw bezwaar.

Er kan dan ook niet worden ingegaan op het verzoek tot bemiddeling.

VIII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO, van het gewestplan Veurne-Westkust, van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 16, §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwens- en continuïteitsbeginsel.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° a VCRO omdat er bij de beoordeling van de aanvraag rekening moet gehouden worden met de toepasselijke voorschriften uit het gewestplan. Zij meent dat de beoordeling van de gewestplanbestemming door de verwerende partij, met name dat het perceel deels of zelfs grotendeels gelegen is in natuurgebied, niet correct is. De verzoekende partij stelt dat het perceel volledig in woongebied is gelegen en er daardoor geen vermijdbare schade aan de natuur zal ontstaan gelet op de voorwaarden die het Agentschap Natuur en Bos heeft opgelegd.

1.1

De verzoekende partij verwijst daarbij naar het drie-partijenoverleg waar, gelet op de schaal 1:10.000 van het gewestplan en de daarmee gepaard gaande onduidelijkheid, wordt vastgesteld dat de vorm van de zonegrens op het gewestplan moet worden geacht overeen te stemmen met de perceelsgrens van het perceel van de verzoekende partij.

De verzoekende partij verwijst tevens naar het feit dat het bouwperceel geen deel uitmaakt van het aanpalend gemeentelijk RUP “zonevrije constructies – corridor Schipgat-Doornpanne”, goedgekeurd op 18 juni 2009, hetgeen haar overtuiging versterkt dat het bouwperceel in woongebied is gelegen.

De verzoekende partij stelt dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de originele manueel getekende gewestplankaarten op schaal 1:10.000 werden gehanteerd als uitgangspunt, omdat de gedigitaliseerde versie werd opgevraagd. De verzoekende partij stelt dat de gedigitaliseerde versie niet éénsluitend is verklaard. Ook bekritiseert de verzoekende partij het feit dat een gedigitaliseerd kadasterplan op een aanzienlijk uitvergroot gewestplan werd geplakt, omdat het kadasterplan slechts benaderend werkt. Zij meent dat dergelijke werkwijze alleen maar tot grote onnauwkeurigheden kan leiden.

1.2

De verzoekende partij stelt dat zij zich wel heeft gebaseerd op het originele gewestplan op schaal 1:10.000 en dat deze fotografisch werd vergroot en ingescand op schaal. Daarna werd de digitale opmeting, die ter plaatse door een landmeter werd uitgevoerd en aangevuld met detailopmetingen van het kadaster, geprojecteerd op de originele ingescande gewestplankaart. Het resultaat van deze oefening is dat het perceel van de verzoekende partij volgens haar volledig binnen het woongebied is gelegen.

De verzoekende partij stelt dat de Raad desgevallend de gegevens bij het kadaster dient op te vragen overeenkomstig artikel 4.8.23 VCRO. De verzoekende partij brengt eveneens een verslag van een beëdigd landmeter-expert aan die eveneens tot de vaststelling kwam dat de woning volledig in woongebied gelegen is.

1.3

Eveneens ter ondersteuning van haar stelling verwijst de verzoekende partij naar de gelijklopende vorm van de noordelijke perceelsgrens en de knik in de zonegrens ter hoogte van deze perceelsgrens.

Met betrekking tot de argumentatie in de bestreden beslissing voor de knik in de grenslijn, waar gesteld wordt dat een meer aannemelijke verklaring zou bestaan in het feit dat de ontwerper van het gewestplan langs de contouren van de bestaande wegenis, die een zekere kromming volgt, nog woningbouw in eerste bouwlijn wenste mogelijk te maken, antwoordt de verzoekende partij als volgt: *“de bestaande wegenis waarop wordt gedoeld betreft de Nieuwe Wandeling, die een kromming vertoont die deels gelijkloopt met de noordelijke perceelsgrens en met de knik in de zonegrens. Evenwel wordt in de bestreden beslissing voorbijgegaan aan de vaststelling dat de woningen aldaar, langsheen de Nieuwe Wandeling en de Hooplaan, ten tijde van de opmaak van het gewestplan blijkens de gewestplankaart quasi allemaal reeds bestonden, zodat het niet aannemelijk is dat de ontwerper middels de betreffende knik in de zonegrens nog woningbouw in eerste bouwlijn mogelijk wenste te maken. Het is integendeel meer aannemelijk dat de ontwerper nog woningbouw wenste mogelijk te maken ter hoogte van de Belvédèrelaan, die immers eveneens volledig in woongebied is gesitueerd, naast en ter hoogte van de aldaar reeds bestaande woningen”*.

1.4

In de tweede aanvraag van de verzoekende partij, die heeft geleid tot de bestreden beslissing, is de verzoekende partij naar haar oordeel tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de verwerende partij inzake de ligging van de woning en de autostandplaats, terwijl de verwerende partij geen rekening zou gehouden hebben met de opmerkingen omtrent de correcte bepaling van de zonegrens. Zij heeft bovendien nog een beëdigd landmeter aangezocht om dezelfde

oefening te laten doen zoals vermeld onder randnummer 1.2. Ook deze stelde dat het perceel van de verzoekende partij omzeggens volledig in woongebied is gelegen.

De verzoekende partij stelt dat zij bovendien een stedenbouwkundig attest heeft waar de bestemming van het perceel wordt omschreven als een strook voor woningen in open bebouwing. Zij verwijst ook naar de standpunten van het college van burgemeester en schepenen, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het Agentschap voor Natuur en Bos waarin gesteld werd dat de vorm van de zonegrens tussen de bestemming woongebied en de bestemming natuurgebied blijkens de gewestplankaart overeenkomt met de grens van het perceel van de verzoekende partij. De verzoekende partij meent dat ook dit een plausibele verklaring is die steun vindt in de gewestplankaart én in de gelijklopende vorm van de noordelijke perceelsgrens en de knik in de zonegrens ter hoogte van deze perceelsgrens. Ook verwijst zij nog naar het initiële advies van het Agentschap voor Natuur en Bos waarin het volgende werd gesteld: *“tijdens een plaatsbezoek door de bevoegde beleidswachter werd vastgesteld dat het bouwperceel zich buiten de fysische afbakening van het natuurgebied “De Doornpanne” bevindt. De aan te leggen toegangsweg in waterdoorlatende materialen situeert zich eveneens buiten natuurgebied”*.

1.5

Tot slot stelt de verzoekende partij dat, vermits het bouwperceel in woongebied is gelegen en gezien de voorwaarden van het Agentschap voor Natuur en Bos, er geen vermijdbare schade aan de natuur zal ontstaan. De verwerende partij gaat volgens de verzoekende partij ook voorbij aan de vaststelling dat de door het Agentschap voor Natuur en Bos gewenste bufferzone vanaf de woning tot aan het natuurgebied van minimum vijf meter ten opzichte van het natuurgebied doelt op een bufferstrook met het natuurgebied “De Doornpanne”.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat in eerste administratieve aanleg zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen het standpunt van de verzoekende partij klakkeloos heeft overgenomen. Ook wordt uitgegaan van onjuiste gegevens wanneer gesteld wordt dat *“de redenering van de bouwheer (....) nergens formeel is tegengesproken”* aangezien de verwerende partij de eerste aanvraag geweigerd heeft en dit omwille van de gedeeltelijke ligging van het perceel in natuurgebied. De verwerende partij meent dat tijdens de eerste vergunningsaanvraag niemand weet waar de exacte zonegrens zich bevindt en dat daarom maar wordt aangenomen dat het perceel in woongebied ligt. De verwerende partij meent dat zij zich wel heeft gebaseerd op objectieve gegevens.

De aanvraag werd zowel aan het kaartblad 1/10.000 als 1/25.000 getoetst en de verwerende partij stelt dat bij beide kaartbladen de zonegrens zich op dezelfde plaats bevindt, dat het kadasterplan nauwkeurig is en dat de verzoekende partij gebruik heeft gemaakt van dezelfde ingescande versie als de verwerende partij en van dezelfde kadastrale gegevens. De bouwheer-architect heeft echter geen schaalaaanduiding weergegeven en bijgevolg kan er niet gecontroleerd worden of er door de vergroting of het inscannen geen fouten zijn gemaakt.

De verwerende partij verwijst naar de bespreking in de bestreden beslissing van de stukken die door de verzoekende partij werden voorgelegd en besluit dat, zelfs als men zich zou baseren op de grensbepaling van de bouwheer-architect, ook dan nog moet concluderen dat het perceel wel degelijk ook deels gelegen is binnen natuurgebied.

Zij benadrukt tevens dat indien de vergunningverlenende overheid geconfronteerd wordt met twee plausibele lezingen van een gewestplan, zij die lezing mag toepassen die haar het meest waarschijnlijk lijkt, mits zij dit op afdoende wijze kan motiveren. Zij stelt dat de bestreden

beslissing afdoende motiveert waarom zij de lezing van de verzoekende partij niet bijtreedt en een andere interpretatie aanneemt. Zij betwist eveneens dat zij getoetst zou hebben aan een gedigitaliseerde versie van het gewestplan aangezien zij een kopie van het gewestplan heeft opgevraagd bij de afdeling Ruimtelijke Planning die daarop een ingescande versie heeft bezorgd en bovendien werd rekening gehouden met de door de verzoekende partij bezorgde kopie van de gewestplankaart op schaal 1/10.000.

De beoordeling door het college van burgemeester en schepenen is volgens de verwerende partij louter gebaseerd op vermoedens. De verwerende partij dient in graad van administratief beroep een eigen beoordeling te maken. De verzoekende partij kan volgens de verwerende partij ook niet aan de Raad vragen om de aanvraag ten gronde te beoordelen.

De verwerende partij verwijst vervolgens naar de motieven van de bestreden beslissing. Ook benadrukt de verwerende partij dat er geen enkel perceel in tweede bouwlijn aanwezig is ter hoogte van de zonegrens, terwijl de woningen in eerste bouwlijn al aanwezig waren bij de opmaak van het gewestplan. Het is dan ook niet onaannemelijk dat men enkel woningbouw in eerste bouwlijn wenste mogelijk te maken.

De verwerende partij stelt dat door de gedeeltelijke ligging in natuurgebied het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos omtrent de bufferzone van vijf meter ten aanzien van het natuurgebied, niet kan gevolgd worden en er ongetwijfeld vermijdbare schade aan de natuur zal ontstaan.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat zij niet dezelfde kadastrale gegevens hanteert als de verwerende partij. Zij stelt dat zij de digitale opmeting van de landmeter heeft gebruikt die werd aangevuld met detailopmetingen van het kadaster en deze dan heeft geprojecteerd op de originele fotografisch vergrote en ingescande gewestplankaart op schaal 1/10.000. Het ontbreken van schaal aanduiding heeft geen impact volgens de verzoekende partij op de juiste aanduiding van de perceelsgrens. Ook stelt de verzoekende partij dat de beëdigde landmeter tevens GPS-opmetingen heeft gebruikt, waardoor het aan de verwerende partij stond om dezelfde oefening over te doen.

De verzoekende partij benadrukt tevens dat zij niet vraagt dat de Raad zich in de plaats zou stellen van de vergunningverlenende overheid om uitspraak te doen maar om de door de verwerende partij gehanteerde beoordelingselementen te toetsen op hun redelijkheid in het licht van de elementen van het dossier en met name de lezing van de gewestplankaart, die in beginsel geen interpretatie behoeft.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals gewijzigd bij wet van 20 januari 2014, bepaalt dat de administratieve rechtscolleges waarnaar de Raad van State de zaak na een arrest van cassatie verwijst, zich gedragen naar dit arrest ten aanzien van het daarin beslechte rechtspunt. De Raad van State heeft het arrest van de Raad van 6 oktober 2015 vernietigd en de zaak verwezen naar een anders samengestelde Raad voor Vergunningsbetwistingen. De Raad van State overweegt in het arrest van 21 juni 2016 met nummer 235.163:

“ ...

Het is tegenstrijdig te oordelen, enerzijds, dat een “daadkrachtig (..) bewijs (...) van de exacte ligging van het gewestplan (...) een projectie met een goede overlapping (...) ter hoogte van de plaats van de aanvraag en de directe omgeving ervan” vereist en dat “de projectie door de (deputatie) wel voldoende overlapping voorziet” en “een correcte manier van werken is om de bestemmingsgrens vast te stellen”, en, anderzijds, dat de stukken van het dossier niet toelaten met zekerheid te bepalen waar de exacte grens tussen dit woongebied en natuurgebied ligt”.
...

Het komt de Raad toe opnieuw te oordelen over het eerste middel dat is aangevoerd door de verzoekende partij, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State.

2.

De verzoekende partij voert in het eerste middel aan dat de verwerende partij de onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming niet correct heeft beoordeeld.

De verzoekende partij laat na uiteen te zetten in welke zin de bestreden beslissing het door haar aangevoerde artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, evenals het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwens- en continuïteitsbeginsel schendt. In zoverre het middel betrekking heeft op dit artikel en deze beginselen, is het onontvankelijk.

3.

Uit de hierboven weergegeven citaten van de bestreden beslissing blijkt dat de weigering van de aanvraag gesteund is op het argument *“dat de plaats van de aanvraag en de woning voor een vrij groot deel gelegen zijn binnen natuurgebied, zodat er een legaliteitsbelemmering ontstaat om de aanvraag te kunnen vergunnen”*.

De verzoekende partij voert in het middel aan dat de verwerende partij zich gesteund heeft op een onjuiste lezing van het gewestplan en niet op zorgvuldige wijze de stukken van de verzoekende partij heeft afgetoetst aan haar eigen vaststellingen.

Zo stelt zij dat de verwerende partij ten onrechte geen rekening houdt met de door de verzoekende partij bijgebrachte stukken en het in administratief beroep eveneens bijgebracht verslag van een beëdigd landmeter-expert en zich ten onrechte baseert op een gedigitaliseerde versie van het gewestplan met daarop een overdruk van een gedigitaliseerd kadasterplan. De verzoekende partij meent dat een dergelijke methode tot grote onnauwkeurigheden leidt.

3.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te laten steunen op een correcte feitenvinding. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet zich informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

De Raad mag zich, bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht, niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid, maar is wel bevoegd te onderzoeken of deze overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en op basis daarvan in alle redelijkheid een beslissing heeft genomen.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat er grote onduidelijkheid bestond en bestaat over de vraag waar juist de grenslijn ligt tussen het woongebied en het natuurgebied. Het komt aan het

vergunningverlenend bestuursorgaan toe om, wanneer er betwisting bestaat over de vraag in welke bestemmingszone een aangevraagd bouwwerk komt te liggen, aan de hand van bewijskrachtige documenten en op zorgvuldige wijze aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, correct is.

4.

Het originele gewestplan is, omwille van de schaalgrootte van 1/10.000, te klein om, in functie van de aanvraag, de exacte grens tussen het woongebied en het natuurgebied te kunnen bepalen. Op een schaal van 1/10.000 is 10 meter gelijk aan 1 mm op het originele gewestplan. Een meting van 1 mm, zelfs van 0,5 mm op het originele gewestplan kan wel degelijk het verschil vormen.

De verwerende partij baseert zich op een kopie van het gewestplan op schaal 1/25.000, een uittreksel van het gescande origineel van het gewestplan op schaal 1/10.000 en ditzelfde uittreksel nogmaals met de overlegging van de kadastrale legger, en op een uitvergroting van het gewestplan op schaal 1/1.000 met de overlegging van de kadastrale legger.

De verwerende partij heeft een fotografische projectie van het kadasterplan op het bestemmingsplan van het gewestplan door een uitvergroting laten opstellen, hetgeen een correcte manier van werken is om de bestemmingsgrens vast te stellen. Het is duidelijk dat de schaal 1/1.000 is (na nameting en het mee kopiëren van een meetlat op de uitvergroting).

Op de uitvergroting van de verwerende partij is het perceel voor bijna de helft gelegen in woongebied, de andere helft in natuurgebied.

Het blijkt niet dat de verwerende partij zich heeft gebaseerd op een gedigitaliseerde versie van het gewestplan, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar haar eigen onderzoek naar de grenslijn van de gewestplanbestemming dat ze heeft verricht naar aanleiding van het vorige beroep, toen er ook al discussie was omtrent de grenslijn, en waarover volgende motivering werd opgenomen in haar weigeringsbeslissing van 8 september 2011:

“Om te onderzoeken of de plaats van de aanvraag al dan niet gelegen is binnen natuurgebied werd de kaart van het gewestplan Veurne-Westkust ingescand en uitvergroot afgedrukt (schaal 1/1000). Een kadasterplan, dat eveneens op schaal 1/1000 werd afgedrukt, werd op het uitvergroot gewestplan geplakt. Hieruit blijkt duidelijk dat de grens tussen het woongebied en het natuurgebied door de bouwplaats loopt. De plaats van de aanvraag is zelfs voor een vrij groot deel gelegen in natuurgebied.

...

De cartografische uitvergroting waarvan melding in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, is gebeurd op basis van de gewestplankaart op schaal 1/25.000. Bij overlegging met de kadastrale percelen blijkt duidelijk dat het perceel te paard ligt in natuur- en woongebied. Na de hoorzitting werd het gewestplankaart schaal 1/10.000 opgevraagd. Hierbij werd de oefening nogmaals overgemaakt, en opnieuw komt men tot de vaststelling dat het perceel op dezelfde plaats getroffen is door de zonegrens.

...

Evenwel kan men niet zomaar stellen dat de perceelsgrens en de zonegrens zomaar dezelfde vorm aannemen. (de grenzen lopen namelijk niet echt evenwijdig zoals aangehaald op de hoorzitting) Door de specifieke ligging van het perceel in tweede bouwlijn (immers binnen de onmiddellijke omgeving bevindt zich geen enkel perceel in tweede bouwlijn ter hoogte van de zonegrens), acht de deputatie het niet aannemelijk dat

men bij de opmaak van het gewestplan het perceel ruimtelijk in woongebied wou situeren. Een meer aannemelijke verklaring voor de knik bestaat in het feit dat men langs de contouren van de bestaande wegenis - die een zekere kromming volgt - nog woningbouw in eerste bouwlijn wenste mogelijk te maken. Deze interpretatie is volgens de deputatie dan ook de enige juiste.

...

5.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat het niet aan de Raad is om een technische beoordeling te maken van de ingediende projecties van partijen en de een of de andere projectie aan te duiden als grondslag voor het bepalen van de grenslijn. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij op een redelijke manier heeft geoordeeld dat zij met de projecties van de verzoekende partij geen rekening dient te houden.

De verzoekende partij stelt dat de oefening door de verwerende partij niet correct gebeurd is en verwijst naar de door haar ingediende plannen en verklarende nota tijdens de beroepsprocedure. De verzoekende partij heeft vier plannen en een “verklarende nota” opgesteld door landmeter-expert W. VALCKE, beëdigd door de rechtbank van eerste aanleg te Brugge, overgemaakt voor de hoorzitting bij de verwerende partij. Voor het eerste plan werd een uittreksel van het originele gewestplan op schaal 1/10.000 ingescand en op de topografische kaart ingepast, waarop vervolgens het kadasterplan over deze kaart werd gelegd. Het tweede plan is een uitvergroting van plan 1. Plan 3 is opgesteld met behulp van diverse opmetingen met GPS over het gehele grondgebied van de gemeente Koksijde, waarop het kadasterplan en het gewestplan met schaal 1/10.000 werd ingepast. Plan 4 is een uitvergroting van plan 3.

Uit deze plannen blijkt dat de inplanting van de aangevraagde woning bijna volledig in woongebied ligt, en enkel de noordelijke hoek van het perceel in natuurgebied.

De verwerende partij formuleert in de bestreden beslissing bedenkingen over de plannen en de nota die de verzoekende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure heeft ingediend, meer bepaald over het gebrek aan schaal aanduiding en over het bepalen van het midden van de zwarte zonegrenslijn. De bestreden beslissing formuleert dit als volgt:

“...

Er werd geen schaal aanduiding weergegeven op de weergave van de bepaling van de zonegrens door de bouwheer-architect. Er kan ook niet gecontroleerd worden of er door het vergroten of het inscannen geen fouten zijn ontstaan. Op de weergave van het onderzoek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, n.a.v. het vorige beroep, werd de schaal wel weergegeven en werd bij het inscannen een lat geplaatst zodat er gecontroleerd kan worden dat er geen fouten ontstaan zijn na inscannen en vergroten.

Logischerwijs moet worden aangenomen dat de reële grens tussen woongebied en natuurgebied in het midden van de zwarte zonegrens valt. Hierover anders oordelen zou immers impliceren dat de zwarte zonegrenslijn bestemmingsloos zou zijn, wat niet kan vermits het gewestplan verondersteld wordt gebiedsdekkend te zijn. Uit de weergave van de bepaling van de zonegrens door de bouwheer-architect blijkt wel degelijk dat het bouwperceel niet volledig binnen woongebied gelegen is. De uiterste rand van de zwarte zonegrenslijn komen volgens deze weergave grotendeels overeen met de noord-oostelijke perceelsgrens en de 5-meter grens. Het midden van de zwarte grenslijn loopt dus duidelijk door het perceel, zodat het perceel volgens de bepaling van de grens door de bouwheer-architect dus ook deels gelegen is binnen natuurgebied. Het is dus niet

correct om te beweren dat de grens tussen het woongebied en het natuurgebied zou overeenstemmen met de grenzen van het perceel.

...

Plan 2 en plan 4 bevatten inderdaad, zoals de verwerende partij terecht opmerkt in de bestreden beslissing, geen schaalaaanduiding. Volgens de verzoekende partij heeft het ontbreken van een schaalaaanduiding geen impact op de juiste aanduiding van de perceelsgrens. Ongeacht de vraag over de relevantie van de schaalaaanduiding op de voorgelegde plannen, dient te worden vastgesteld dat het gebrek aan schaalaaanduiding niet de determinerende reden is van de verschillende lezingen van het gewestplan ter beoordeling van de ligging van de zonegrens.

De verwerende partij stelt immers ook dat, uitgaande van een meting van de zonegrens vanaf het midden van de zwarte zonegrenslijn, het perceel niet volledig binnen woongebied gelegen is. De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk of onjuist is. Immers kan de verzoekende partij niet beweren dat het bouwperceel volledig binnen woongebied gelegen is volgens haar projecties, omdat de zwarte lijn van de grens tussen de twee zones zich bijna volledig binnen de perceelgrenzen bevindt. De verwerende partij kon redelijkerwijze vaststellen dat, zelfs indien het plan van de verzoekende partij gevolgd zou worden, de helft van de strook binnen de zwarte grenslijn natuurgebied is. De verwerende partij heeft terecht kunnen oordelen dat ook op basis van de door de verzoekende partij neergelegde plannen niet kan beweerd worden dat de grens tussen het woongebied en het natuurgebied zou overeenstemmen met de grenzen van het perceel.

6.

De verwerende partij stelt voorts in de bestreden beslissing dat op de hoorzitting en in een aanvullend schrijven van 16 november 2012 aanvullende stukken (uitvergroete plannen) zijn bezorgd door de verzoekende partij, maar dat uit deze plannen blijkt dat ter hoogte van de bouwplaats geen goede overlapping werd verkregen tussen de diverse lagen. In de verklarende nota wordt verduidelijkt dat voornamelijk werd gekeken naar de hoofdassen, maar volgens de verwerende partij is er nood aan een goede overlapping ter hoogte van de plaats van de aanvraag en de directe omgeving van de bouwplaats.

De verzoekende partij stelt dat het argument dat er ter hoogte van de bouwplaats geen goede overlapping is verkregen tussen de diverse lagen die op elkaar werden geplaatst, niet afdoende gestaafd is.

Het is niet aan de Raad om uit te maken of de landmeter wel of niet terecht de wegen in de directe omgeving heeft laten overlappen en al dan niet terecht enkel rekening heeft gehouden met de hoofdassen. Echter kan de verwerende partij gevolgd worden waar zij stelt dat er vragen rijzen omtrent de nauwkeurigheid van het verslag van de landmeter. De landmeter geeft zelf toe in zijn verslag dat “voornamelijk gekeken (werd) naar de hoofdassen op het plan”.

De Raad stelt vast dat er effectief een groot verschil is met betrekking tot de ligging van de wegen en de percelen, en dat er geen overlapping is in de buurt van het perceel van de gewestplankaart en de kadastrale legger.

De verwerende partij is niet onredelijk om te eisen dat de verzoekende partij een projectie met een goede overlapping bijbrengt ter hoogte van de plaats van de aanvraag en de directe omgeving ervan. De Raad stelt samen met de verwerende partij vast dat het verslag van de landmeter van de verzoekende partij hier niet aan voldoet.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij niet moet zorgen voor een goede overlapping van de hoofdassen maar ervoor moet zorgen dat er “een goede overlapping is ter hoogte van de plaats van de aanvraag en de directe omgeving van de bouwplaats”, hetgeen geen kennelijk onredelijke beoordeling is. De verzoekende partij beperkt zich tot de bewering dat er “wel een vrij goede” overlapping is doch de verwerende partij mocht in alle redelijkheid oordelen dat de landmeter de wegen niet met elkaar heeft doen overlappen. De verwerende partij kon ook in alle redelijkheid vaststellen dat er voor haar eigen projectie wel een goede overlapping werd gekregen. De verzoekende partij toont het tegendeel in elk geval niet aan.

De verzoekende partij verwijst nog naar een ander dossier met gelijkaardige problematiek doch dit doet niet terzake. De verzoekende partij kan niet dienstig verwijzen naar een bestemmingsgrensbepaling op een andere plaats, betreffende een toegangsweg en een rooilijn.

7.

Bovendien verwijst de verwerende partij nog naar het ontbreken van de afstand van vijf meter met het natuurgebied. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos stelt immers dat *zij “enkel akkoord (kan) gaan met de realisatie van de bebouwing binnen de gewestplanbestemming ‘woongebied’ en mits een bufferzone van minstens 5 meter breedte gerespecteerd blijft ten opzichte van het natuurgebied”*. De verwerende partij stelt vast dat de aanvraag niet voldoet aan deze voorwaarde omdat de woning voor een deel wordt ingeplant in natuurgebied. De verwerende partij stelt vast dat, zelfs als het plan zou gevolgd worden van de landmeter van de verzoekende partij, er nog slechts een buffer van ongeveer 2,5 meter overblijft tussen de woning en het natuurgebied. De Raad stelt vast dat het plan nr. 2 van de landmeter van de verzoekende partij de vijf meter bufferzone aanduidt doch hiermee waarschijnlijk de grens bedoelt met het natuurgebied ‘De Doornpanne’, maar niet met de bestemmingszone natuurgebied, die niet samenvalt met de grens met het natuurgebied ‘De Doornpanne’. Er dient immers naar het midden van de zwarte grenslijn gekeken te worden, en het midden van de zwarte grenslijn overschrijdt ook op het plan van de landmeter de perceelsgrens.

De aangevraagde woning ligt voor een deel binnen de strook van vijf meter gemeten vanaf het midden van de zwarte grenslijn op het plan van de landmeter. De verwerende partij mocht zich dus terecht baseren op de vaststelling dat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos niet kan worden nageleefd, om de vergunning te weigeren.

Weliswaar stelt het Agentschap voor Natuur en Bos dat het perceel zich buiten de fysische afbakening van het natuurgebied ‘De Doornpanne’ bevindt waardoor het Agentschap meent dat “de begrenzing van het woongebied de perceelbegrenzing volgt”. Echter stelt het Agentschap ook dat “het Agentschap Ruimte en Erfgoed bevoegd [is] voor de exacte grensbepaling”. Aangezien ook het Agentschap niet duidelijk kan vaststellen waar de bestemmingsgrens exact ligt en ook uitgaat van loutere veronderstellingen, kan de verzoekende partij zich niet baseren op de veronderstelling van het Agentschap dat de begrenzing van het woongebied de perceelbegrenzing volgt. De verwerende partij mag echter wel rekening houden met de duidelijk geformuleerde voorwaarde in dit advies dat er een bufferzone van vijf meter ten opzichte van het natuurgebied moet bewaard worden. De verwerende partij kon dus in alle redelijkheid vaststellen dat de aanvraag hier niet aan voldoet.

De verzoekende partij kan dus niet aantonen dat de weigeringsmotieven van de verwerende partij kennelijk onredelijk of onjuist zijn.

8.

De verzoekende partij stelt dat het onzeker is dat de verwerende partij toekomstige aanvragen met een andere inplanting al dan niet wederom zal afkeuren. Het is echter niet aan de Raad om

een technische beoordeling te maken van de projecties van de verwerende partij of om de exacte ligging van de bestemmingsgrens te bepalen. De Raad is enkel bevoegd om te oordelen of de verwerende partij geen kennelijk onredelijke beoordeling heeft gemaakt van de aanvraag.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de Raad desgevallend zelf gegevens moet opvragen bij het kadaster. Het is niet aan de Raad om zelf te gaan vaststellen waar de grens van de gewestplanbestemming exact ligt.

De verzoekende partij stelt nog dat de knik in de zonegrens gelijk zou vallen met de perceelsgrens. De schaal van het gewestplan (1/10.000) is evenwel te klein om duidelijk vast te stellen dat de knik samenvalt met de perceelsgrens, des te meer omdat men er niet kan van uitgaan dat het gewestplan concrete perceelsgrenzen weergeeft.

Ook het feit dat het bouwperceel geen deel uitmaakt van het aanpalend gemeentelijk RUP "Zonevreemde Constructies – Corridor Schipgat-Doorpanne" kan niet als bewijs dienen dat het perceel in woongebied gelegen is, meer bepaald omdat dit RUP enkel bestaande zonevreemde woningen als voorwerp heeft, terwijl het perceel van de verzoekende partij een onbebouwd perceel is.

Vergunningen afgeleverd voor de naburige percelen kunnen niet als referentie worden aangevoerd, omdat het perceel van de verzoekende partij niet gelegen is aan dezelfde straat en zowel het verslag van de landmeter van de verzoekende partij als de projectie door de verwerende partij deze naburige percelen volledig in woongebied situeren.

De verzoekende partij beroept zich op het stedenbouwkundig attest, dat vermeldt dat het goed volgens het gewestplan gelegen is in een "strook voor woningen in open bebouwing (villa's)". Dit attest vermeldt echter tevens "dat de geplande woning volgens de gegevens van de aanvrager in woongebied is gelegen en omgeven is door alleenstaande woningen" en blijkt dus uit te gaan van gegevens die door de aanvrager zelf werden verstrekt. De verwerende partij mocht terecht op gemotiveerde wijze oordelen om geen rekening te houden met het stedenbouwkundig attest indien zij na onderzoek van de gegevens van het dossier tot het oordeel komt dat het stedenbouwkundig attest op foutieve gegevens gebaseerd is. In bestreden beslissing wordt hierover afdoende gemotiveerd:

"In eerste aanleg werd geen eigen onderzoek gedaan van de ligging volgens het gewestplan. Het college van burgemeester en schepenen heeft zich gewoon gebaseerd op de gegevens van de aanvrager. Dit blijkt zowel uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 13/08/2012 tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning als uit het gunstig stedenbouwkundig attest: dat de geplande woning volgens de gegevens van de aanvrager in woongebied is gelegen ... dat volgens de inkleuring van het gewestplan (bijlage 1); deze inkleuring alsnog onduidelijk is maar dat de gemeente niet bevoegd is om de grensbepaling te doen, dat de redenering van de bouwheer (grens tussen woongebied-natuurgebied ligt op de perceelsgrens) nergens formeel is tegengesproken (niet door ANB, en niet op het driepartijenoverleg);

Door het ontbreken van een eigen onderzoek van de ligging volgens het gewestplan, is de onderbouwing van het gunstig stedenbouwkundig attest en van de stedenbouwkundige vergunning onvoldoende."

Ook de vaststellingen door de gemeente en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tijdens het drie-partijenoverleg en het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos kunnen niet

als bewijs voor het vastleggen van de bestemmingsgrens dienen. Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt bovendien uitdrukkelijk dat “*het Agentschap Ruimte en Erfgoed bevoegd [is] voor de exacte grensbepaling*” en spreekt zich niet uit over de exacte ligging van de grens tussen het woongebied en natuurgebied volgens het gewestplan.

9.

De verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat de verwerende partij bij haar beoordeling dat de aanvraag deels gelegen is binnen het natuurgebied, kennelijk onredelijk is geweest. De verwerende partij heeft voldoende uiteengezet waarom de plannen bijgebracht door de verzoekende partij met de bepaling van de grens niet kunnen gevolgd worden.

De verwerende partij heeft zich gebaseerd op een eigen uitvergroting van het gewestplan waarmee zij heeft vastgesteld dat de bouwplaats deels in de bestemming natuurgebied ligt.

Het is niet aan de Raad om een technische beoordeling te maken van de bijgebrachte plannen en uitvergrotingen en het is niet aan de Raad om te bepalen waar de grens tussen het woongebied en het natuurgebied dan exact ligt. De Raad is immers geen technisch expert. De Raad dient zich te beperken tot het onderzoek of de verwerende partij in alle redelijkheid heeft geoordeeld dat “de bouwplaats deels gelegen is binnen natuurgebied”.

Uit de hierboven gedane bespreking van de kritieken van de verzoekende partij blijkt afdoende dat de verwerende partij in alle redelijkheid mocht vaststellen dat de eigen bepaling door de landmeter- expert niet voldoet en dat in ieder geval de grensbepaling zodanig is dat een deel van de bouwplaats gelegen is binnen natuurgebied en dat er niet voldaan wordt aan de voorwaarde opgenomen in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos.

10.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede en derde middel

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing een determinerend weigeringsmotief bevat, zoals blijkt uit de bespreking van het eerste middel.

Bij de bovenvermelde bespreking wordt door de Raad vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoonde dat de beoordeling van de verwerende partij inzake de onverenigbaarheid met het gewestplan en de voorwaarde opgenomen in het advies van het Agentschap Natuur en Bos onjuist zou zijn of kennelijk onredelijk. Dit vormt een wettig determinerend weigeringsmotief, wat volstaat om de bestreden beslissing te schragen.

De kritiek van de verzoekende partij met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en betreffende het stedenbouwkundig attest is een kritiek die, zelfs indien ze gegrond wordt bevonden, niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Kritiek op overvloedige motieven kan immers niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden. Nu blijkt dat de bestreden beslissing gedragen wordt door een rechtsgeldig bevonden weigeringsmotief, dient de Raad ook niet in te gaan op het onderzoek van het tweede en derde middel.

Het tweede en derde middel worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Philippe DEMARET, de heer Thierry DEMARET, mevrouw Hélène MOSTERT, de heer Pierre GUSTIN, de heer Jean-Paul GUSTIN, mevrouw Marie GUSTIN en mevrouw Suzanne BOLLAND is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 700 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 december 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO