

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0069  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0563/A

Verzoekende partij	de heer <b>Eric DECLERCQ</b>  vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergsestraat 4
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp van 3 oktober 2016 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 4 nieuwe woningen op de percelen gelegen te 8020 Oostkamp, Erkegemstraat 84, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0886A, 0887L, 0887P.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 juli 2018.

Advocaat Sofie RODTS voert het woord voor de verzoekende partij.  
De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### III. FEITEN

1.

Het dossier kadert in een reeks van pogingen van de verzoekende partij om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor “het bouwen van 4 nieuwe woningen” op de percelen gelegen te 8020 Oostkamp, Erkegemstraat 84.

De aanvragen beogen telkens de afbraak van een bestaande woning en bijgebouwen en het oprichten van 4 nieuwe woningen.

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

Bij elke aanvraag staat de vraag centraal naar de exacte grensbepaling tussen het landelijk woongebied en het agrarisch gebied op de plaats van de aanvraag.

2.

Een eerste aanvraag, ingediend op 18 februari 2013, werd op 3 juni 2013 vergund door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp, maar na beroep door derden geweigerd door de verwerende partij op 10 oktober 2013. Het beroep van de verzoekende partij tegen deze weigeringsbeslissing werd door de Raad verworpen bij arrest nr. A/2015/0508 van 31 augustus 2015. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

*Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat de grens van het agrarisch gebied met het woongebied met landelijk karakter het voorwerp heeft uitgemaakt van een onderzoek door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In het verslag wordt gesteld:*

“ ...

*De aanvraag is deels gelegen in agrarisch gebied. Dit leert een vergroting van de basiskaart van het MGI, de gedrukte versie, zoals aanwezig op onze dienst. In het verleden werd op deze kaarten de precieze ligging van de zones onderzocht met behulp van een vergrootglas, tegenwoordig is het mogelijk met een precieze en controleerbare vergroting een makkelijk meetbare vergroting van deze kaart te maken. Onderzoek op deze wijze, waarbij een maat- en schaalvaste vergroting gemaakt werd tot op schaal 1/1250 (vergroting van het gewestplan met een factor van 20) leert dat de achterste perceelsgrens, en dat gemeten vanuit de as van de straat, respectievelijk op 35 en 40m van deze as komt. Het is duidelijk dat het onjuist is om vanaf de rooilijn telkenmale 50m te voorzien. Omdat de aanvraag deels in agrarisch gebied gelegen is, en in strijd is met deze bestemming, is ze juridisch niet mogelijk. Op 30.08.13 werd een uittreksel van het originele gewestplan te Brussel aangevraagd, meer bepaald aan elsie fauconnier van rwo.vlaanderen. Tot heden mochten wij dit niet ontvangen. Opgemerkt kan worden dat indien, gemeten op de correcte gedrukte versie van het gewestplan, het perceel amper 30m diep is (meer bepaald 35m uit de as van de weg) het uitgesloten kan worden dat dit op het originele gewestplan anders zal zijn, laat staan 50m. Het is duidelijk dat de aanvraag voor een zeer aanzienlijk deel in agrarisch gebied gelegen is.*

...”

*Het verslag bevat bovendien een grafische afbeelding van de uitvergroete kaart, met afmetingen, zowel van het landelijk woongebied op de plaats van de aanvraag, als het landelijk woongebied aan de overzijde van de straat. Daar waar het landelijk woongebied aan de overzijde van de straat, volgens de afmetingen op de grafische afbeelding, een breedte heeft van 50 meter, is de breedte van het landelijk woongebied op de plaats van de aanvraag kleiner, met name 35 meter. Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, blijkt uit de grafische afbeelding overigens niet dat gemeten wordt “van de binnenkant van de lijn”.*

*Het verslag werd, na het bekomen van een uittreksel van het origineel gewestplan, aangevuld met een bijkomende nota. In deze nota wordt gesteld dat op dit uittreksel rechtstreeks kan worden gemeten en blijkt dat de aanvraag voor een groot deel gelegen is in agrarisch gebied.*

*Uit het voorgaande blijkt derhalve dat bij het beoordelen van de aanvraag de grensbepaling tussen het landelijk woongebied en agrarisch gebied op een ernstige wijze aan de hand van de grafische afbeeldingen van het gewestplan werd onderzocht. De verzoekende partijen brengen geen gegevens of stukken aan die zouden aantonen of waaruit zou kunnen worden afgeleid dat het bestreden besluit, desondanks, niet op een juiste feitenvinding zou zijn gesteund.*

*De zogenaamde maximum 50 meter "richtlijn", die geen verordende kracht heeft, kan niet doen voorbijgaan aan de resultaten van de exacte berekening van de breedte van het landelijk woongebied aan de hand van kaartgegevens van het gewestplan. De verzoekende partijen kunnen overigens niet worden gevolgd dat een berekening aan de hand van deze kaartgegevens niet toelaat om nauwkeurig de precieze begrenzing te bepalen tussen de verschillende bestemmingsgebieden. Het komt een vergunningverlenende overheid toe om, bij twijfel over de exacte ligging van een aanvraag, een zorgvuldig onderzoek uit te voeren naar de exacte ligging en breedte van het landelijk woongebied. Uit het bovenstaande blijkt dat de verwerende partij aan die plicht heeft voldaan.*

### 2.3

*De verzoekende partijen kunnen evenmin gevolgd worden dat de bestreden beslissing niet afdoende zou zijn gemotiveerd.*

*In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de aanvraag deels gelegen is in agrarisch gebied, dat dit werd betwist op de hoorzitting, dat dit niettemin overduidelijk blijkt uit een vergroting van de basiskaart van het MGI, dat in het verleden op deze kaarten de precieze ligging van de zones werd onderzocht met behulp van een vergrootglas, maar dat het tegenwoordig mogelijk is met een precieze en controleerbare vergroting een makkelijk meetbare vergroting van deze kaart te maken, dat onderzoek op deze wijze, waarbij een maat- en schaalvaste vergroting gemaakt werd tot op schaal 1/1250 (vergroting van het gewestplan met een factor van 20) leert dat de achterste perceelsgrens, en dat gemeten vanuit de as van de straat, respectievelijk op 35 en 40 m van deze as komt, dat het duidelijk is dat het onjuist is om vanaf de rooilijn telkenmale 50 m te voorzien.*

*Uit deze overwegingen blijkt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, duidelijk waarom de 50 meter-regel niet is gevolgd.*

*...*

De verzoekende partij diende op 20 november 2013 een identieke aanvraag in, die opnieuw vergund werd door het college van burgemeester en schepenen maar opnieuw geweigerd werd door de verwerende partij op 3 juli 2014.

Op 7 juli 2014 werd een derde, identieke aanvraag ingediend, die voor een derde maal resulteerde in een vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen maar na beroep door derden opnieuw geweigerd werd door de verwerende partij op 29 januari 2015.

### 3.

De voorliggende aanvraag werd door de verzoekende partij ingediend op 19 juli 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp.

In vergelijking met de vorige aanvragen wordt in deze aanvraag de meest rechtsgelegen koppelbouw zuidelijker in de Erkegemstraat en parallel met de straat ingeplant. Voor het overige is de aanvraag identiek aan de vorige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 3 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 7 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 januari 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 24 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 februari 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“  
...

#### **TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

...

*Kern van de historiek van het dossier en voorliggend beroep is de bepaling van de grens tussen de gewestplanbestemmingen en de diepte van het woongebied in het bijzonder. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar licht in het verslag zijn werkwijze als volgt toe:*

*“Onderstaande toelichting werd reeds in 2013 geformuleerd in het licht van de eerste beoordeling, het betrof een vergelijkbare aanvraag.*

*‘De aanvraag is deels gelegen in agrarisch gebied. Dit leert een vergroting van de basiskaart van het MGI, de gedrukte versie, zoals aanwezig op onze dienst. In het verleden werd op deze kaarten de precieze ligging van de zones onderzocht met behulp van een vergrootglas, tegenwoordig is het mogelijk met een precieze en controleerbare vergroting een makkelijk meetbare vergroting van deze kaart te maken. Onderzoek op deze wijze, waarbij een maat- en schaalvast vergroting gemaakt werd tot op schaal 1/1250 (vergroting van het gewestplan met een factor van 20) leert dat de achterste perceelsgrens, en dat gemeten vanuit de as van de straat, respectievelijk op 35 en 40m van deze as komt. Het is duidelijk dat het onjuist is om vanaf de rooilijn telkenmale 50m te voorzien. Omdat de **aanvraag deels in agrarisch gebied gelegen** is, en in strijd is met deze bestemming, is ze juridisch niet mogelijk.’*

#### **Gedetailleerde toelichting van manier van opmeten**

*Volgens het gedrukte gewestplan komt 1 cm overeen met 250m in het echt (1:25.000). Vroeger werd met een vergrootglas gemeten op het gewestplan. Vandaag is het mogelijk een deel van het originele gewestplan (zoals opgevraagd in Brussel) te vergroten, dit kan digitaal of met behulp van een klassieke fotokopieermachine. Hierbij is het essentieel dat een grafische schaal toegevoegd wordt, waardoor de maatvastheid van de schaalvergroting van geen belang is. Hiermee wordt bedoeld dat indien de fotokopieermachine het plan bijvoorbeeld 20 keer vergroot, en in werkelijkheid het plan slechts 19 of 21 keer vergroot wordt, dit geen probleem vormt. Een correcte opmeting is immers mogelijk aan de hand van de grafische schaal, die congruent met het plan vergroot wordt. Deze methode werd in 2013 toegepast, en hieronder nogmaals toegevoegd. De grafische schaal geeft millimeters weer, aangebracht op het originele gewestplan, dat vergroot werd. Omdat twee millimeter op de originele schaal van het gewestplan overeenkomt met 50m in het echt, zal bij vergroting de afstand tussen het eerste en derde streepje (twee keer een millimeter op het originele plan dus) bij de vergroting ook 50m in werkelijkheid weergeven.*

#### **Grafische toelichting**

*Bovenstaande toelichting kan ook grafisch verduidelijkt worden.*

*Op de figuur in bijlage 1, aan de hand van een uittreksel uit het originele gewestplan, wordt een grafische maat aangegeven die overeenkomt met 250m in het echt, en een oppervlakte die overeenkomt met 50x50m (vierkant met kruis). Op het eerste zicht wordt door vergelijking duidelijk dat het perceel (deel gelegen in woongebied) zoals aangegeven op het gewestplan, kleiner is dan 50m x 50m, ook niet indien een parallellogram gekozen wordt, of gemeten wordt vanaf het midden van de weg.*

*Zoals reeds aangegeven bij de beoordeling van de vorige aanvragen kan uit een meting op het (vergroete) gewestplan met behulp van een grafische schaal besloten worden dat het perceel in geen geval 50m diep of breed is, zoals verkeerdelijk aangegeven op het aanvraagplan.*

*Nu **voorliggend een nieuw voorstel** tot het bouwen van vier eengezinswoningen, zoals aangevraagd in 2016 en geweigerd door het schepencollege. Een van beide koppelwoningen wordt verplaatst ten opzichte van de vorige aanvraag. De 50m-grens wordt ditmaal gemeten vanaf de as van de weg, niet vanaf de rooilijn. Dit maakt weinig verschil.*

*Het indienen van een nieuwe haast identieke aanvraag (telkens met aansluitend beroep) na een duidelijke uitspraak van de RvVb dd. 31.08.15 is vreemd.*

*Concreet sprak de Raad zich op 31 augustus 2015 (arrest A/2015/0508) uit over het uitgevoerde onderzoek door de deputatie (PSA):*

*Uit het voorgaande blijkt derhalve dat bij het beoordelen van de aanvraag de grensbepaling tussen het landelijk woongebied en agrarisch gebied op een ernstige wijze aan de hand van de grafische afbeeldingen van het gewestplan werd onderzocht. De verzoekende partijen brengen geen gegevens of stukken aan die zouden aantonen of waaruit zou kunnen worden afgeleid dat het bestreden besluit, desondanks, niet op een juiste feitenvinding zou zijn gesteund.*

*De zogenaamde maximum 50 meter-richtlijn, die geen verordende kracht heeft, kan niet doen voorbijgaan aan de resultaten van de exacte berekening van de breedte van het landelijk woongebied aan de hand van kaartgegevens van het gewestplan. De verzoekende partijen kunnen overigens niet worden gevolgd dat een berekening aan de hand van deze kaartgegevens niet toelaat om nauwkeurig de precieze begrenzing te bepalen tussen de verschillende bestemmingsgebieden. Het komt een vergunningverlenende overheid toe om, bij twijfel over de exacte ligging van een aanvraag, een zorgvuldig onderzoek uit te voeren naar de exacte ligging en breedte van het landelijk woongebied. Uit het bovenstaande blijkt dat de verwerende partij aan deze plicht heeft voldaan.*

*Een vergelijking van een oppervlak van 50x50m en het deel van het perceel gelegen in woongebied volgens het gewestplan, zoals boven beschreven, toont op een eenvoudige en onbetwistbare wijze aan dat het perceel kleiner is dan zoals aangegeven op het aanvraagplan. Het valt moeilijk te begrijpen dat aanvrager de onderzoeksmethode betwist.*

*Na de eerste weigering liet aanvrager een **plan d.d. 26.11.13 opmaken door een landmeter**, zie hierboven. De landmeter tekende twee lijnen op 50 m van de rooilijnen. Dit plan kan niet bijgetreden worden, zoals toegelicht, ook niet indien gemeten wordt vanaf het center van de straat.*

*Artikel 6.1.2.2.2. 'lintbebouwing-afwerkingsgebied' van het **KB van 7 april 1977** spreekt net als de recentere omzendbrief van lintbebouwing en van een maximum.*

*In de **omzendbrief van 8 juli 1997** betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief van 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 staat onder artikel 6.1.2.2.2. 'lintbebouwing' het volgende :*  
*"in dit type van landelijke woongebieden moeten alle constructies ingeplant worden binnen de afgebakende bouwstrook. Om reden van goede ruimtelijke ordening dient de bouwdiepte die in functie van de weg werd voorzien zoveel mogelijk beperkt te blijven. Een bouwdiepte van 50 meter vanaf de rooilijn is een absoluut maximum".*

*In de omzendbrief, die vanzelfsprekend recenter is dan het KB, is sprake van een **absoluut maximum** en dient het te gaan om **lintbebouwing**, waaruit kan opgemaakt worden dat indien het gewestplan aangeeft dat een bouwdiepte van 50m mogelijk is, in geen geval 51m mag bebouwd worden. In huidig dossier is deze verwijzing echter niet relevant: het betreft geen lintbebouwing, en de bouwdiepte is merkelijk minder dan 50m, eerder 35m.*

#### **Omzendbrief 1.2.2.2. Lintbebouwing**

*-Een stimulering van deze gebieden is planologisch niet verantwoord.  
-De bebouwing kan slechts toegestaan worden in functie van de voorliggende weg.  
-In dit type van landelijke woongebieden moeten alle constructies ingeplant worden binnen de afgebakende bouwstrook. Om reden van goede ruimtelijke ordening dient de bouwdiepte die in functie van de weg werd voorzien zoveel mogelijk beperkt te blijven. Een bouwdiepte van 50 meter vanaf de rooilijn is een absoluut maximum.”*

*Tijdens de hoorzitting wordt door de raadsman van de aanvrager nogmaals gewezen op het opmetingsplan opgemaakt door een landmeter. Er wordt gewerkt met het origineel gewestplan en schaallat, zonder uitvergroting. Ter bevestiging wordt een controlemeting uitgevoerd.*

*Het dient opgemerkt dat het opmetingsplan dd. 6 juni 2016 een ander uitgangspunt hanteert dan het plan voor de bouwaanvraag. Voor de aanzet van de 50m zone wordt uitgegaan van de as van de weg respectievelijk de rooilijn. Dit vormt geen afdoende weerlegging van bovenstaande methodiek zoals uitgevoerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en waarvan de juistheid door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd bevestigd.*

*De deputatie treedt bovenstaande beoordeling zoals geformuleerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij en maakt deze tot de hare.  
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert in haar enig middel de schending aan van artikel 5.1.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen:

“ ...

De kern van het **beroepschrift van 7 november 2016** (stuk 6) zoals ingediend door de verzoekende partij is het volgende:

- 1) Vooreerst heeft de beroeper op de juiste draagwijdte van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen gewezen. Meer bepaald beklemtoonde de beroeper dat de Raad een administratieve rechtbank is die *énkel* de wettigheid van vergunningsbesluiten onderzoekt. Dit impliceert dat de Raad zelf geen metingen uitvoert of controleert. Zij kan zich *énkel* uitspreken over de zorgvuldigheid / ernst van het onderzoek zoals uitgevoerd door de vergunningsverlenende overheid. De verzoekende partij wees in haar beroepschrift (stuk 6, p. 5) op het arrest van 17 november 2015 van uw Raad: ‘Het komt de Raad niet toe om aan de hand van de standpunten van de partijen uiteengezet in de procedurestukken en in de plaats van vergunningverlenende overheid de grenslijn te bepalen tussen de bestemmingsgebieden. De Raad kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid bij het bepalen van de grenslijn haar bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen’. (RvVb 17 november 2015, nr. A/1516/0231, p. 15-16)

In het arrest van 31 augustus 2015 van uw Raad wordt ook enkel bevestigd dat de grensbepaling op ernstige wijze werd onderzocht. Belangrijk is dat de Raad hieraan onmiddellijk toevoegt dat de verzoekende partij geen stukken voorlegt die het tegendeel aantonen.

Welnu, bij de nieuwe aanvraag, voorwerp van huidige procedure, werd **wél een nieuw stuk toegevoegd** op basis waarvan de verzoekende partij van oordeel is dat kan worden aangetoond dat de meting van de PSA niet met de nodige ernst en zorgvuldigheid is uitgevoerd. Meer bepaald voegde de beroeper een P.V. van opmeting van landmeter-expert Lootens toe. Op basis van dit P.V. van opmeting zijn de aangevraagde woningen volledig binnen woongebied gelegen.

De beroeper licht toe dat de **ernst** van deze opmeting niet kan betwist worden nu de opmeting, in tegenstelling tot de opmeting van de PSA, gebaseerd is op het originele gewestplan, zonder vergroting is uitgevoerd en met toevoeging van een controlemeting.

- 2) Verder wordt in het beroepschrift nogmaals expliciet aangehaald dat de aanvrager **afstand** doet van de **zgn. 50 meter richtlijn** gelet op de niet bindende kracht van de betrokken omzendbrief (zie beroepschrift stuk 6, p. 5 onderaan). Uit het P.V. van opmeting blijkt ook uitdrukkelijk dat nergens wordt verwezen naar deze omzendbrief.
- 3) Tenslotte wordt – om ieder misverstand te vermijden - in het beroepschrift nogmaals een plan toegevoegd waaruit blijkt dat de **50 meter diepte** op de aanvraagplannen is berekend **vanaf de as van de weg en niet vanaf de rooilijn**. Één en ander blijkt ook uit de effectieve meting van de aanvraagplannen maar deze zijn enigszins onduidelijk omtrent de aanzet van de 50 meter diepte doordat het licht blauwe lijntje met aanduiding van de 50 meter niet zichtbaar is ter hoogte van de weg (zelfde kleur).

Gelet op het **negatief verslag van de PSA** (stuk 7) waarin nergens wordt verwezen naar het nieuwe P.V. van opmeting maar louter de eigen meting wordt toegelicht alsook het arrest van uw Raad, diende de beroeper nog een **aanvullende nota** (stuk 8) in.

In deze aanvullende nota verzoekt de beroeper de deputatie met klem om de opmeting van de PSA naast het PV van opmeting van de landmeter-expert te leggen en te vergelijken op het vlak van zorgvuldigheid. Specifiek wijst de beroeper op de vage, brede lijnen van de opmeting van de PSA, het niet te verifiëren karakter van de schaallat, het ontbreken van een controlemeting,...

De verzoekende partij moet vaststellen dat de deputatie niet / niet afdoende motiveert op grond van welke argumenten het P.V. van opmeting van landmeter Lootens van 6 juni 2016 volledig terzijde wordt geschoven. De **door de deputatie aangehaalde motieven om haar weigeringsbesluit te staven zijn niet deugdelijk en niet pertinent:**

- 1) Het verslag van de PSA zoals woordelijk overgenomen in het bestreden besluit maakt nergens expliciet melding van het nieuwe P.V. van opmeting, ondanks dit onbetwistbaar een belangrijk stuk is voor de beoordeling van de aanvraag, cfr. het arrest nr. A/2015/0508 van 31 augustus 2015. Ten tijde van dit arrest werden geen stukken voorgelegd die de ernst van de meting van de PSA tegenspraken, met het P.V. van opmeting van 6 juni 2016 gebeurt dit wel. De verwerende partij was in de gegeven omstandigheden dan ook verplicht het nieuwe P.V. te onderzoeken en in geval de inhoud wordt betwist, expliciet aan te geven waarom de meting van de PSA correcter zou zijn dan het P.V. van opmeting van 6 juni 2016.

In de bestreden beslissing wordt énkél de werkwijze van de PSA uitvoerig toegelicht maar nergens in het verslag werd toegelicht waarom geen rekening wordt gehouden met het P.V. van 6 juni 2016. In het verslag wordt daarentegen wel verwezen naar het eerder voorgelegde landmetersplan van mevrouw Siska Depuydt. De aanvraagplannen zijn evenwel niet gebaseerd op dit landmetersplan. In het beroepschrift wordt ook nergens meer verwezen naar dit landmetersplan. Dergelijke verwijzing is dan ook niet relevant.

- 2) Ondanks de verzoekende partij expliciet in haar beroepschrift had meegedeeld dat zij afstand deed van de zgn. 50 meter regel op basis van de omzendbrief (gelet op de niet bindende kracht van de omzendbrief), neemt de PSA, gevolgd door de deputatie, andermaal aan dat de aanvraagplannen opnieuw gebaseerd zijn op de zgn. 50 meter richtlijn:

‘Aanvrager houdt het principe van 50m diepte aan, wat niet aanvaardbaar is, en ook zo bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, die duidelijk aangaf in een arrest van 31.08.15 dat de zogenaamde 50-meter-richtlijn geen verordende kracht heeft, en niet kan voorbijgegaan worden aan een berekening volgens het gewestplan’

Eén en ander is manifest foutief. De diepte van het woongebied is bepaald op 50 meter berekend vanaf de as van de weg. Deze 50-meter is niet bepaald op basis van de richtlijn in de omzendbrief maar wel op basis van de meting met een schaallat van het originele gewestplan door een landmeter-expert. Op basis van de foto met het gewestplan en de daartegen gelegde schaallat blijkt dat het gaat om een afstand van 5 mm wat overeenkomt met 50 meter. Eén en ander blijkt perfect uit het P.V. zelf en werd ook nogmaals uitvoerig toegelicht in het beroepschrift. Waarom de PSA en de deputatie blijven beweren dat de niet-bindende 50-meter-richtlijn opnieuw werd toegepast, is volstrekt onduidelijk.



- 3) Op de voorlaatste blz. van de bestreden beslissing wordt kort verwezen naar het P.V. van 6 juni 2016:

*'Tijdens de hoorzitting wordt door de raadsman van de aanvrager nogmaals gewezen op het opmetingsplan opgemaakt door een landmeter. Er wordt gewerkt met het origineel gewestplan en schaallat, zonder uitvergroting. Ter bevestiging wordt een controlemeting uitgevoerd.*

*Het dient opgemerkt dat het opmetingsplan dd. 6 juni 2016 een ander uitgangspunt hanteert dan voor de bouwaanvraag. Voor de aanzet van de 50m zone wordt uitgegaan van de as van de weg respectievelijk de rooilijn. Dit vormt geen afdoende weerlegging van bovenstaande methodiek zoals uitgevoerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en waarvan de juistheid door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd bevestigd.'*

*Met deze motivatie kan de Raad geen rekening houden nu zij niet deugdelijk is. Het uitgangspunt van zowel het opmetingsplan van 6 juni 2016 als de aanvraagplannen zijn identiek, met name het woongebied is 50 meter diep berekend vanaf de as van de weg. Een meting van de aanvraagplannen leert onbetwistbaar dat de afstand tussen de as van de weg en de aangeduide zonegrens 50 meter bedraagt. Omdat de 50-meter lijn op de aanvraagplannen enigszins verwarrend kan zijn doordat de lijn ter hoogte van de weg niet langer zichtbaar is (want zelfde kleur dan weg zelf) werd in het beroepschrift (stuk 6, p. 7 + stuk 5 zoals gevoegd bij het beroepschrift zelf) nogmaals expliciet bevestigd en aangetoond dat de 50 meter wel degelijk loopt vanaf de as van de weg tot de aangeduide zonegrens en dus niet vanaf de rooilijn. Er kan hierover geen onduidelijkheid bestaan nu moet worden vastgesteld dat de PSA meermaals in haar verslag duidelijk bevestigt dat 'de 50 meter diepte nu berekend wordt vanaf het midden van de straat in plaats van vanaf de rooilijn' (stuk 7, conclusie, p. 7). Waarom de deputatie deze zinsnede nog heeft toegevoegd en opeens wijst op de zgn. onduidelijkheid van de aanzet van de 50 m bewijst andermaal dat de aanvraag **niet op zorgvuldige wijze is onderzocht en beoordeeld**.*

*Voor het overige blijven de PSA en de deputatie in de verf zetten dat de juistheid van de opmeting zoals uitgevoerd door de PSA door uw Raad werd bevestigd en geven daarmee impliciet te kennen dat een ander standpunt sowieso foutief is. Dit is een ongenueanceerd standpunt. Zoals aangehaald in het beroepschrift is uw Raad énkél bevoegd na te gaan of de PSA met de nodige ernst / zorgvuldigheid tot een bepaald standpunt is gekomen, de Raad is niet bevoegd om de aangehaalde afstanden te controleren op hun juistheid en dus na te meten. De Raad is louter bevoegd om een legaliteitscontrole uit te voeren, feitelijke gegevens mag zij niet beoordelen. Daarenboven voegde uw Raad in haar arrest van 31 augustus 2015 een belangrijke aanvulling toe aan haar standpunt, meer bepaald de vaststelling dat de verzoekende partij op dat moment geen stukken voorlegde die het tegendeel zou aantonen. Belangrijk is dat dit in het kader van de laatste aanvraag wél gebeurde ingevolge de voorlegging van het nieuwe P.V. van opmeting van 6 juni 2016. Het spreekt voor zich dat de deputatie dit nieuwe document wél op haar waarde had moeten onderzoeken en niet zonder enige correcte en pertinente motivatie terzijde kon schuiven. Wanneer het nieuwe stuk niet wordt gevolgd diende de deputatie uitvoerig te motiveren waarom dit nieuwe stuk niet waardevol zou zijn, temeer nu de beroeper, huidig verzoekende partij, in de aanvullende nota expliciet vroeg aan de deputatie om beide opmetingen (de opmeting van de PSA en de opmeting van de landmeter-expert van 6 juni 2016) naast elkaar te leggen en hun zorgvuldigheid vergelijkend te beoordelen.*

*Met andere woorden moet worden vastgesteld dat noch de PSA, noch de deputatie één pertinent en correct argument aanhaalt waarom het nieuwe P.V. van opmeting van 6 juni 2016 volledig terzijde wordt geschoven en enkel de opmeting van de PSA zou tellen.*

*Samengevat is de verzoekende partij van oordeel dat de bestreden beslissing manifest onzorgvuldig voorkomt en bijgevolg moet worden vernietigd om de volgende redenen:*

- 1) In het beroepschrift en in de aanvullende nota wordt de deputatie met aandrang verzocht rekening te houden met het nieuw voorgelegde stuk, zijnde het P.V. van opmeting van 6 juni 2016 nu dit document van groot belang is om de planologisch conformiteit van de aanvraag te beoordelen. Er wordt in de verf gezet dat dit document op een zorgvuldigere wijze de diepte van het woongebied heeft bepaald, dit in vergelijking met het voorliggende plan van de PSA;*
- 2) In het verslag van de PSA wordt op geen enkel moment op correcte wijze verwezen naar het nieuwe P.V. van opmeting van 6 juni 2016 en de deputatie volgt dit verslag integraal;*
- 3) In de bestreden beslissing wordt op het einde nog kort verwezen naar het P.V. van 6 juni 2016 maar dit wordt zonder correcte en pertinente motivatie terzijde geschoven;*
- 4) een verwijzing naar het arrest van uw Raad van 31 augustus 2015 gaat niet op nu dit arrest niet langer aktueel is in de zin dat intussen wél een stuk wordt voorgelegd - het P.V. van opmeting van 6 juni 2016 - dat aantoonst of waaruit kan worden afgeleid dat het standpunt van de deputatie (ingenomen vanaf 2013 en gebaseerd op de meting van de PSA) niet op een juiste feitenvinding is gesteund. Minstens dienden door de deputatie correcte motieven worden aangehaald waarom geen rekening zou moeten worden gehouden met het P.V. van 6 juni 2016.*

*Doordat de verwerende partij op onzorgvuldige wijze de panologische verenigbaarheid van de aanvraag heeft beoordeeld, worden de mogelijkheden voorzien in artikel 5.1.1.0 van het Inrichtingsbesluit miskend.*

*Naast de weigeringsgrond inzake de zgn. ligging deels in agrarisch gebied, die zoals hierboven wordt toegelicht, is gesteund op ondeugdelijke motieven en kennelijk onzorgvuldig voorkomt, worden geen andere weigeringsgronden aangehaald in de bestreden beslissing. Met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stipte de deputatie louter het volgende aan: Tijdens de hoorzitting wordt aangehaald dat in de omgeving van de bouwplaats nog koppelwoningen voorkomen. Zonder uitspraak te doen over de typologie van de woningen op zicht, dient bij het herwerken van de aanvraag te worden gezorgd voor een mooi en kwalitatief ontwerp, dat zich qua stijl inpast in haar omgeving en een mooie buitenruimte voorziet zonder hierbij te raken aan het agrarisch gebied. In deze paragraaf kan geen bijkomende weigeringsgrond ontwaard worden. De deputatie volgde op dit punt het advies van de PSA niet.*

*De weigeringsbeslissing is dus onwettig.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing niet afdoend is gemotiveerd.*

*In het verzoekschrift wordt gewezen op een nieuw PV van opmeting dd. 6 juni 2016 waarbij, volgens verzoekende partij, de meting is gebeurd op basis van het origineel gewestplan en niet werd uitgegaan van de 50m richtlijn zoals omschreven in de omzendbrief. In het licht van het arrest van de Raad dd. 31 augustus 2015 meent verzoekende partij dat werd tegemoet gekomen aan de hierin vermelde overwegingen.*

*Het plan waarvan sprake maakte deel uit van het nieuw aanvraagdossier en werd in graad van beroep ook beoordeeld. De bestreden beslissing verwijst hier nogmaals uitdrukkelijk naar hetgeen aantoonde dat het stuk werd betrokken bij de besluitvorming.*

*Dat bij de verantwoording van het dossier niet langer expliciet wordt verwezen naar de omzendbrief in kwestie doet geen afbreuk aan het feit dat dit nog steeds als onderliggend criterium wordt gehanteerd. Het is in die optiek dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en bij uitbreiding ook verwerende partij, heeft gesteld dat er weinig verschil is tussen het feit of de as van de weg dan wel de rooilijn als uitgangspunt wordt gebruikt.*

*Wat het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft dient opgemerkt dat de Raad stelt dat het onderzoek zoals destijds gevoerd op ernstige wijze is gebeurd. Die gedetailleerde omschrijving van de aanpak wordt in huidige beslissing hernomen. Zoals in de bestreden beslissing gesteld toont de door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar gehanteerde methodiek aan dat de betrokken zone merkkelijk kleiner is dan het uitgangspunt zoals gehanteerd op het aanvraagplan. De eerder vastgestelde legaliteitsbelemmering blijft dan ook onverkort gelden.*

*Het enig middel is ongegrond.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij andermaal niet ingaat op de door de verzoekende partij aangevoerde argumenten:*

- 1) Zoals aangehaald in het verzoekschrift wordt door de PSA nergens verwezen naar het opmetingsplan van 6 juni 2016. Hij houdt op geen enkele manier rekening met dit nieuwe opmetingsplan. De deputatie neemt het standpunt van de PSA woordelijk over. Enkel op het einde van de deputatie beslissing wordt kort verwezen naar de hoorzitting en naar het nieuwe opmetingsplan.*

*Zoals aangehaald in het verzoekschrift wordt de waarde van dit nieuwe P.V. om foute redenen onderuit gehaald.*

*In de bestreden beslissing staat: ‘Het dient opgemerkt dat het opmetingsplan dd. 6 juni 2016 een ander uitgangspunt hanteert dan het plan voor de bouwaanvraag. Voor de aanzet van de 50m zone wordt uitgegaan van de as van de weg respectievelijk de rooilijn’.*

*Deze vaststelling is niet correct: zowel voor de bouwaanvraag als voor het opmetingsplan vertrekt de 50m lijn vanaf de as van de weg. Dit werd zeer duidelijk toegelicht in het beroepschrift naast randnummer 12 (stuk 6).*

*Met andere woorden ligt geen enkele regelmatige motivatie voor waarom geen rekening werd gehouden met het nieuwe opmetingsplan.*

- 2) De bewering van de verwerende partij dat de omzendbrief nog steeds als onderliggend criterium wordt genomen houdt geen steek en wordt niet gestaafd. Feit is dat een nieuw P.V. van opmeting voorligt dat vaststelt dat de diepte van het woongebied 50 meter bedraagt vanaf de as van de weg. Dat deze vaststelling wordt gesteund op de omzendbrief blijkt uit niets. In het P.V. wordt nergens verwezen naar de omzendbrief.*
- 3) Tenslotte wordt andermaal verwezen naar het eerdere arrest van uw Raad. Zoals uitvoerig toegelicht in het inleidend verzoekschrift is de situatie op dit moment fundamenteel gewijzigd. Momenteel ligt er een onderbouwd P.V. voor die de opmeting zoals doorgevoerd door de PSA op nauwkeurige wijze heeft weerlegd. Het was aan de verwerende partij om concreet te motiveren waarom ook nu geen rekening wordt gehouden met het nieuwe P.V. maar enkel met het standpunt van de PSA.*

*Het enige middel is gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat noch de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch de verwerende partij op een zorgvuldige wijze aandacht hebben besteed aan het nieuwe opmetingsplan van 6 juni 2016, dat niet steunt op de zogenaamde 50-meter-richtlijn en dat aantoonst dat de meting door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet met de nodige ernst en zorgvuldigheid is gebeurd.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich in het advies baseert op dezelfde methode als bij de eerste aanvraag van de verzoekende partij om de grens te bepalen tussen het agrarisch gebied en landelijk woongebied. In het arrest nr. A/2015/0508 van 31 augustus 2015, gedeeltelijk aangehaald in de feitenuitspraak, werd reeds vastgesteld dat deze grensbepaling op een ernstige wijze aan de hand van de grafische afbeeldingen van het gewestplan werd onderzocht. Er werd daar nog aan toegevoegd dat de verzoekende partij geen stukken of gegevens bijbracht die zouden aantonen of waaruit zou kunnen afgeleid worden dat het bestreden besluit, desondanks, niet op een juiste feitenvinding zou zijn gesteund.

De verzoekende partij stelt dat ze thans wel een nieuw stuk heeft toegevoegd en verwijst de verwerende partij dat ze niet (afdoende) motiveert op grond van welke argumenten ze het nieuwe opmetingsplan ter zijde schuift.

3.

Het opmetingsplan van 6 juni 2016 waar de verzoekende partij naar verwijst is van de hand van de landmeter-expert Timo Lootens. Volgens de gegevens ervan werd voor de grensbepaling beroep gedaan op "het opmetingsplan landmeter Van Poucke dd. 04/11/2008", op de "atlas der buurtwegen" en op uittreksels "uit gescande origineel van het gewestplan Brugge-Oostkust (...)". Op de grafische voorstelling van het opmetingsplan staan twee lijnen van 50 meter uitgetekend vanaf het midden van de Erkegemstraat.

Het opmetingsplan bevat de volgende toelichting:

“ ...

*Ondergetekende deed volgende vaststellingen, na opmetingen ter plaatse: Het gewestplan legt de grenzen vast tussen verschillende grenzen, in casu woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. Voor bovenvermelde percelen is duidelijk te zien dat deze grens wordt bepaald, vertrekkende vanaf de AS VAN DE WEG, in tegenstelling tot wat gebruikelijk is (rand van de weg/rooilijn). Op het uittreksel werden met behulp van schaallat de afstanden vastgelegd. De afstanden vanuit de as van de weg worden vastgelegd op 50m.*

*Ter controle werd aan de overzijde dezelfde methode toegepast. Daaruit konden we volgende concluderen: De afstand vanaf de AS VAN DE WEG tot de zonegrens bedraagt hier 55m, ofte net achter de bestaande kadastrale grens. Ter plaatse werd deze grens opgemeten en gematerialiseerd dmv afsluitingen. Als de zonegrens van 55m wordt uitgezet op het opmetingsplan, valt deze net achter de afsluiten, wat bovenvermelde aanname staakt.*

...”

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt vastgesteld dat een lijn op de plannen aangeeft waar volgens de aanvrager de grens tussen woongebied en agrarisch gebied is gelegen, dat deze lijn bekomen wordt door een diepte van 50 meter uit te zetten vanaf het midden van de straat. Hij stelt dat de aanvrager het principe van de 50 meter diepte aanhoudt en dat het feit dat thans gemeten wordt vanaf de as van de weg, en niet vanaf de rooilijn, ook aangeeft dat de berekeningsmethode niet tot een correct resultaat kan leiden. In het verslag wordt vervolgens een uitvoerige toelichting gegeven van de eigen methode van de grensbepaling. Een bijlage aan het verslag bevat een grafische voorstelling van het gewestplan met de opmeting van het landelijk woongebied op de plaats van de aanvraag. De breedte van de weg wordt gemeten op 12 meter. De diepte van het landelijk woongebied wordt gemeten op 35 meter langs de ene zijde en 40 meter aan de andere zijde, hetgeen gelijk staat met respectievelijk 41 meter en 46 meter vanaf de as van de weg. Tevens wordt een grafische voorstelling gegeven van een vierkant van 50 meter bij 50 meter. De bijlage bevat de volgende toelichting:

*"Op een uittreksel van het originele gewestplan werd een vierkant getekend van 50m bij 50m, op een schaalvaste en correcte wijze. Op het eerste zicht blijkt daaruit dat het deel in woongebied gelegen geen 50m diep of breed is, ook niet indien het vierkant van 50m bij 50m als een parallellogram getekend wordt, of indien vanaf het midden van de straat gerekend wordt. Op geen enkele wijze kan de stelling staande gehouden worden dat het perceel toch zo groot is."*

In de bestreden beslissing wordt de methode die gehanteerd werd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herhaald. Er wordt verder in de bestreden beslissing uitdrukkelijk ingegaan op het nieuwe opmetingsplan dat werd voorgelegd. De verwerende partij overweegt dat de raadsman van de aanvrager tijdens de hoorzitting nogmaals wijst op het opmetingsplan opgemaakt door een landmeter, dat er werd gewerkt met het origineel gewestplan en schaallat, zonder uitvergroting en ter bevestiging een controlemeting werd uitgevoerd. De verwerende partij stelt dat het opmetingsplan van 6 juni 2016 een ander uitgangspunt hanteert dan het plan voor de bouwaanvraag, dat voor de aanzet van de 50 meter zone wordt uitgegaan van de as van de weg respectievelijk de rooilijn en oordeelt dat dit geen afdoende weerlegging vormt van de methodiek zoals uitgevoerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en waarvan de juistheid door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd bevestigd.

4.

Vooreerst kan worden vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk aandacht besteedt aan het nieuwe opmetingsplan dat de verzoekende partij heeft voorgelegd, maar tot de conclusie komt dat dit plan geen afdoende weerlegging vormt van de methodiek zoals uitgevoerd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daargelaten de vraag of in het nieuwe opmetingsplan uitgegaan wordt van een “50 meter zone”, dan wel of de 50 meter die worden gemeten vanaf het midden van de weg steunt op metingen, hetgeen voor de Raad niet duidelijk is aan de hand van de gegevens van het opmetingsplan zelf, moet vastgesteld worden dat het nieuwe opmetingsplan ernstig afwijkt van het resultaat van de berekenings- en opmetingsmethode in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zoals reeds in randnummer 2 is vastgesteld heeft de verwerende partij de grensbepaling op een ernstige wijze aan de hand van de grafische afbeeldingen van het gewestplan onderzocht. Nog steeds slaagt de verzoekende partij er niet in om aan te tonen dat de grensbepaling, zoals aangenomen door de verwerende partij, niet op een juiste feitenvinding zou zijn gesteund. Evenmin wordt aangetoond dat de grensbepaling in het opmetingsplan van 6 juni 2016 steunt op een zorgvuldiger onderzoek.

Het middel wordt verworpen.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 september 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ