

## RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

### ARREST

nr. RvVb/A/2015/0077 van 6 oktober 2015  
in de zaak 1213/0343/A/2/0321

*In zake:* de heer **Marc SPEECKE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pascal LOUAGE  
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de 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**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Sabine WULLUS  
kantoor houdende te 8630 Veurne, Boterweegschaalstraat 7  
waar woonplaats wordt gekozen

---

#### **I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 13 augustus 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een ééngezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8670 Koksijde, Belvédère- laan zn en met als kadastrale omschrijving 2<sup>e</sup> afdeling, sectie H, nr. 0468A.



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.

#### IV. FEITEN

Op 14 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een ééngezinswoning”*.

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.

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.

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

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 16 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde verleent op 13 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*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 m<sup>2</sup>, ... 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 m<sup>2</sup>; 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 bureauimte betreft; dat volgens de beschrijving van het gewestplan deze bestemming nauw aansluit met het woongebeuren 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 achtnahme 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 Vlarem I (art. 5.53.6.1.1. van Vlarem II); met betrekking tot de lozing van het bemalingwater wordt verwezen naar Vlarem 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 Vlarem 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.*
- ..."*

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing 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 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**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 schaalaaanduiding 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.

#### **V.        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.

#### **VI.      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 met behulp desnoods 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 tussenkomende partijen geven op de zitting van 25 februari 2014 aan niet te willen ingaan op het voorstel tot bemiddeling.

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

## **VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **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 formele motivering van 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 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 waar 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 5m 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 schaal aanduiding weergegeven en 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 aan 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 5m 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.

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 beginselen, is het onontvankelijk.

2.

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 e 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, zelfs naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag, 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.

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. Op de uitvergroting is het perceel voor bijna de helft gelegen in woongebied, de andere helft in natuurgebied. Echter is de geplande woning niet ingetekend op het plan, waardoor niet duidelijk is hoeveel van de oppervlakte van de aangevraagde woning gelegen is in natuurgebied en dus niet kan vergund worden.

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 stelt omtrent haar eigen onderzoek naar de grenslijn van de gewestplanbestemming:

*“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.

De verzoekende partij heeft van haar kant 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 verzoekende partij heeft wel de inplanting van de aangevraagde woning weergegeven op de projecties.

Plan 2 en plan 4 bevatten echter, zoals de verwerende partij terecht opmerkt in de bestreden beslissing, geen schaal aanduiding.

Ook bevatten deze uitvergrotingen geen correcte overlapping van de wegen van de verschillende lagen. De landmeter geeft toe in zijn verslag dat “voornamelijk gekeken (werd) naar de hoofdassen op het plan”.

De verwerende partij stelt over het verslag van de landmeter van de verzoekende partij in de bestreden beslissing:

“...

*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.*

...

*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.*

...”

6.

Het is echter 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 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. Hierdoor verliest het verslag van de landmeter van de verzoekende partijen toch wel aan geloofwaardigheid.

Om daadkrachtig als bewijs te kunnen dienen van de exacte ligging van de gewestplangrens is een projectie met een goede overlapping nodig ter hoogte van de plaats van de aanvraag en de directe omgeving ervan. De Raad stelt vast dat het verslag van de landmeter van de verzoekende partij hier niet aan voldoet, terwijl de projectie door de verwerende partij (stuk nr. 22 van het administratief dossier) wel voldoende overlapping voorziet.

7.

Het verslag van de landmeter van de verzoekende partij, hoewel dit op bepaalde vlakken zoals de schaal aanduiding en het feit dat de wegen niet overlappen van de verschillende lagen, vormt echter wel een zekere indicatie tegen de vaststellingen van de verwerende partij.

Op een schaal van 1/10.000 is 10 meter gelijk aan 1 mm op het originele gewestplan, waardoor een breedte van 13 meter op het plan gelijk is aan 1,3 mm.

Een meting van 1 mm, zelfs van 0,5 mm op het originele gewestplan kan wel degelijk het verschil vormen.

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.

8.

Op basis van de in het dossier aanwezige stukken kan de Raad enkel besluiten dat er nog steeds onduidelijkheid bestaat over de exacte grens tussen het woongebied en het natuurgebied.

Noch de verzoekende partij, noch de verwerende partij slagen erin om eenduidig te bewijzen waar de grenslijn tussen het natuurgebied en het woongebied precies loopt en of het aangevraagde bouwproject nu al dan niet in woongebied kan gerealiseerd worden.

Wat wel met zekerheid kan worden vastgesteld, is dat minstens een deel van het perceel gelegen is in woongebied. De verzoekende partij situeert haar perceel bijna volledig in woongebied, de verwerende partij beschouwt iets minder dan de helft van het perceel als woongebied.

Zoals reeds gesteld komt het aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toe om, wanneer er betwisting bestaat over de vraag in welke bestemmingszone een bouwwerk gelegen is waarvoor men een vergunning vraagt, op basis van bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, correct is.

De verwerende partij kan echter niet volstaan door louter te stellen dat de grens tussen het woongebied en het natuurgebied “door de bouwplaats loopt”, dat een “vrij groot deel gelegen (is) in natuurgebied” of “te paard ligt in natuur- en woongebied”. Hiermee heeft de verzoekende partij geen enkel zicht over hoeveel oppervlakte van haar perceel zij beschikt in woongebied.

De verwerende partij heeft weliswaar 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.

Echter ontbreekt elke maataanduiding op deze fotografische projectie, zodat de Raad niet kan vaststellen hoeveel meter het perceel nog in woongebied ligt. De Raad kan niet vaststellen op basis van de bijgebrachte stukken dat de verwerende partij terecht de aanvraag mocht weigeren wegens strijdigheid met de bestemming natuurgebied.

Nochtans is de exacte breedte van het woongebied op het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, cruciaal om te bepalen hoeveel bebouwbare oppervlakte aanwezig is op het perceel en of de woonzone op het perceel wel voldoende is om er de bouw van een woning te kunnen vergunnen. De verzoekende partij kan gevolgd worden waar zij stelt dat het onzeker is dat de verwerende partij toekomstige aanvragen met een andere inplanting al dan niet wederom zal afkeuren.

De Raad oordeelt dat het stuk nr. 22 van het administratief dossier (uitvergroting schaal 1/1000) te onduidelijk is om een zorgvuldige beoordeling van de bestemmingsgrens te maken. Immers is hierop niet aangeduid hoeveel meter het woongebied exact beslaat en is de weergave van de zwarte grenslijn onduidelijk.

De Raad is echter niet bevoegd om deze feitelijke gegevens zelf vast te stellen en/of te beoordelen zonder voorafgaandelijke beslissing van de verwerende partij. De verzoekende partij kan dus niet gevolgd worden waar zij stelt dat de Raad desgevallend zelf gegevens moet opvragen bij het kadaster.

9.

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.

Een verwijzing naar een andere beslissing van de verwerende partij kan ook niet weerhouden worden, omdat het in die andere beslissing niet handelde over de vaststelling van de bestemmingsgrens op het perceel van de verzoekende partij. Ook 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.

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, maar hooguit als (weerlegbare) tegenindicatie voor de bevindingen van de verwerende partij.

10.

Aangezien de verwerende partij nergens zelf de exacte grens van de gewestplanbestemmingen opmeet en geen maataanduidingen weergeeft op de uitvergroting van het gewestplan en geen duidelijkheid verschaft over hoeveel meter het perceel dan wel in woongebied gelegen is zodat

de bouwmogelijkheden voor de verzoekende partij duidelijk vastgesteld kunnen worden, oordeelt de Raad dan ook dat de bestreden beslissing niet gebaseerd is op een zorgvuldige feitenvinding.

De in het administratief dossier aanwezige documenten laten dan ook niet toe met zekerheid te bepalen waar de grens tussen het woongebied en het natuurgebied ligt en dus of het perceel van de verzoekende partij al dan niet bebouwbaar is voor het concrete project.

Omwille van de bijzondere motiveringsplicht van de verwerende partij en het door de verzoekende partij met betrekking tot deze betwisting aangetekend administratief beroep, diende de verwerende partij een grotere zorgvuldigheid in acht nemen bij haar onderzoek naar de grenslijn.

11.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen, met name de schending van de goede ruimtelijke ordening en de schending van de regelgeving inzake het stedenbouwkundig attest, worden niet verder onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VIII. INJUNCTIE**

Overeenkomstig artikel 4.8.2, derde lid, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

Omwille van alle voormelde vaststellingen en overwegingen met betrekking tot de zorgvuldigheidsplicht, zowel in feite als in rechte, beveelt de Raad de verwerende partij om bij het nemen van een nieuwe beslissing over het administratief beroep van de tussenkommende partijen, en meer bepaald bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid van de aanvraag, rekening te houden met een uitvergroting van het originele gewestplan (nieuwe projectie van het originele gewestplan op het kadasterplan) met exacte maataanduidingen, zodat duidelijk blijkt hoeveel meter van het perceel in woongebied gelegen is.

Gelet op de bijkomende te stellen procedurehandeling acht de Raad het aangewezen dat aan de verwerende partij een langere termijn dan gebruikelijk wordt gegund om een nieuwe beslissing te nemen. Een termijn van zeven maanden lijkt hiertoe in alle redelijkheid voldoende garanties te bieden.

Op basis van deze nieuw op te stellen stukken dient de verzoekende partij opnieuw gehoord te worden, nadat deze kennis kan nemen van het nieuw op te stellen verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

**OM DEZE REDENEN BESLIST 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. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 november 2012, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een ééngezinswoning op een perceel gelegen te 8670 Koksijde, Belvédèrelaan zn en met als kadastrale omschrijving 2<sup>e</sup> afdeling, sectie H, nr. 0468A.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervaltermijn van zeven maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad beveelt de verwerende partij om, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, een nieuwe projectie te doen van het originele gewestplan op het kadasterplan waarbij exacte maataanduidingen worden weergegeven, zodat duidelijk blijkt hoeveel meter van het perceel in woongebied gelegen is. De verwerende partij moet hierbij handelen zoals bepaald in onderdeel VIII van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. 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 terechtzitting op 6 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS