

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0200 van 22 mei 2012  
in de zaak 2010/0638/A/2/0592

*In zake:*

de heer ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Greg JACOBS  
kantoor houdende te 1931 Diegem, De Kleetlaan 12A  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michel VAN DIEVOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Boomstraat 14 bus 3  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 13 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 10 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij en mevrouw ■■■■■ tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever van 4 februari 2010 verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever van 4 februari 2010, waarbij aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor 28 loten, haar rechtskracht herneemt.

Het betreft percelen gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Met het tussenarrest van 29 november 2011 (nr. A/2011/0176) heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen. Aan de tussenkomende partij werd gevraagd om het goedgekeurde verkavelingsplan neer te leggen. Alle partijen kregen tevens de mogelijkheid om met een aanvullende nota duidelijkheid te verschaffen omtrent een aantal door de Raad opgeworpen verschillen tussen bepaalde plannen.

Alle partijen hebben tijdig een aanvullende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft het goedgekeurde verkavelingsplan neergelegd.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Na het tussenarrest zijn de partijen opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 maart 2012, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Greg JACOBS en landmeter ■■■ die verschijnen voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Pieter-Jan DEFOORT die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De nv ■■■ vraagt met een op 5 oktober 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 29 november 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

Het verzoek tot tussenkomst, ingediend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BEVER, werd bij beschikking van 29 november 2010 als onontvankelijk afgewezen.

#### IV. FEITEN

Op 4 augustus 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever een aanvraag in voor een vergunning voor *“een verkaveling van 28 loten (12 halfopen en 16 open) met aanleg van wegenis en riolering”*.

Aan huidige aanvraag gaat een korte voorgeschiedenis vooraf.

De tussenkomende partij diende reeds op 6 april 2006 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever een verkavelingsaanvraag in, maar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleende op 12 december 2006 een ongunstig advies omdat deze toen van oordeel was dat een deel van de verkaveling in agrarisch gebied lag.

Over deze voorgaande aanvraag werd geen beslissing door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever genomen.

De tussenkomende partij diende vervolgens op 4 augustus 2008 huidige verkavelingsaanvraag in.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 augustus 2008 tot en met 11 september 2008, worden zeven bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de huidige verzoekende partij.

De gemeenteraad keurt in zitting van 24 november 2008 het ontwerp van het tracé van de nieuwe weg en de bijhorende rooilijnplannen goed.

De gewestelijke brandweer Lennik verleent op 24 november 2008 een gunstig advies.

Het Agentschap Wegen en Verkeer – afdeling Vlaams-Brabant brengt op 2 februari 2009 een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 25 maart 2009 een ongunstig advies, waarbij verwezen wordt naar het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer – Afdeling Vlaams-Brabant.

Nadat het riolerings- en wegenisplan aangepast werd, verleent het Agentschap Wegen en Verkeer – Afdeling Vlaams-Brabant op 1 juli 2009 een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 12 januari 2010 een gunstig advies ter vervanging van het voorgaand ongunstig advies van 25 maart 2009, met verwijzing naar het gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer – Afdeling Vlaams-Brabant.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever verleent op 4 februari 2010 de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 27 mei 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van

burgemeester en schepenen van de gemeente Bever van 4 februari 2010 haar rechtskracht te laten hernemen.

Na de partijen te hebben gehoord op 10 juni 2010, beslist de verwerende partij op 10 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever van 4 februari 2010 haar rechtskracht te laten hernemen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling

1. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

....

Het verkavelen van een terrein voor eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing is verenigbaar met het planologisch bestemmingsvoorschrift van het woongebied met landelijk karakter.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat een gedeelte van het terrein zou gelegen zijn in agrarisch gebied. Het woongebied met landelijk karakter is in eerste instantie afgebakend met een 50-meter diepte ten opzichte van de straat ■■■ die uitgaat op de straat ■■■ langs de zuidwestelijke kant. Deze diepte is vervolgens doorgetrokken naar oostelijke zijde toe tot aan de straat ■■■ en volgt in grote lijnen bestaande perceelsgrenzen. De grens van het te verkavelen goed loopt nagenoeg gelijk met de ■■■ grens tussen het agrarisch gebied en het woongebied met landelijk karakter.

...

4. De beroeper haalt aan dat er een nieuw openbaar onderzoek vereist was aangezien er nieuwe plannen zouden ingediend zijn tijdens de lopende procedure. Het betreft een aanpassing aan het plan van de weg ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe weg op vraag van de afdeling Wegen en Verkeer. Dit betreft een beperkte wijziging waarbij het wegenistracé werd afgestemd op de as-buildplannen van de gedane infrastructuurwerken op de ■■■. Hiervoor is geen nieuw openbaar onderzoek vereist aangezien er geen ruimtelijke implicaties zijn van de aanpassing.

5. Er wordt gesteld dat een te hoge woningdichtheid wordt verkregen door voorliggend verkavelingsvoorstel. De vooropgestelde woningdichtheid bedraagt benaderend 17.5 woningen per hectare wat een aanvaardbare dichtheid betreft gelet op de ligging aansluitend aan de dorpskern van ■■■. De kavels hebben een oppervlakte van 5 are à 7.5 are voor de vrijstaande eengezinswoningen en 2.8 are à 4 are voor de woningen in halfopen bebouwing. Dergelijke grootte van kavels zorgen voor een verantwoord ruimtegebruik aanvaardbaar binnen de directe omgeving. Langs de zuidzijde van de dorpskern van Bever is er een wijk met woningen in gesloten en halfopen bebouwing met een grotere dichtheid.

6. Een toename van de verkeersbewegingen langs de straat ■■■ is door de nieuwe verkaveling te verwachten. Het advies van de afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant is gunstig. Een bijkomende verkeersafwikkeling van 28 woonentiteiten is haalbaar voor deze weg. De brandweer heeft eveneens een gunstig advies verleend waardoor er mag vanuit gegaan worden dat er geen probleem is aangaande het veiligheidsaspect. Er is een bijkomende toegang langs de straat ■■■ voor de hulpdiensten voorzien.

7. De verkaveling voorziet in de aanleg van openbaar groen met een totale oppervlakte van 5are 63ca, gelegen centraal in de verkaveling, langs de nieuwe weg. Deze groene plek wordt voorzien met hoogstammige bomen en zal een voldoende groen karakter geven aan de verkaveling.

...

9. De verkavelingsaanvraag voorziet geen uitvoering in fasen. Een gedeelte langs de weg Eeckhout wordt uit de verkaveling gesloten aangezien dit reeds bebouwd is. De mogelijkheid om hier later eveneens een nieuwe ordening te voorzien blijft steeds bestaan. Een beoordeling van deze invulling zal gebeuren bij een eventuele aanvraag.

...

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met het planologisch voorschrift van woongebied met landelijk karakter;
- de voorgestelde woningdichtheid van ca. 17.5 woningen per ha is aanvaardbaar gelet op de aansluiting bij de dorpskern en is niet overdreven voor de plaats;
- de typologie van de bebouwing met een vermenging van open en halfopen bebouwing past binnen de directe omgeving;
- de ontsluiting langs de weg [REDACTED] is afdoende met een bijkomende ontsluiting langs de straat [REDACTED] voor de veiligheidsdiensten;
- er wordt openbaar groen voorzien met een oppervlakte van 5are 63ca wat voldoende is;
- de geprivilegieerde situatie die tijdelijk is ontstaan door het nog niet ingevuld zijn van dit woongebied met landelijk karakter doet geen rechten ontstaan op lange termijn. Een invulling met de bestemming wonen was te verwachten.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Met het tussenarrest van 29 november 2011 met nummer A/2011/0176, werd reeds vastgesteld dat het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 13 juli 2010, tijdig is.

De Raad bevestigt dit standpunt.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

Naar aanleiding van het tussenarrest van 29 november 2011 met nummer A/2011/0176, heeft de Raad vastgesteld dat de verzoekende partij hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing zodat zij over het rechtens vereiste belang beschikt in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De Raad bevestigt dit standpunt.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

*Schending van artikel 11.1.1. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, evenals van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 met betrekking tot de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, evenals de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

...”

De verzoekende partij stelt dat een deel van de verkaveling gelegen is in agrarisch gebied. Uit onderzoek van de beëdigde landmeter die de verzoekende partij aanstelde zou immers blijken dat drie bouwkavels voor minstens de helft van de oppervlakte en dat minstens vijf kavels voor ongeveer 30% tot 50%, gelegen zijn in agrarisch gebied. Daarnaast verwijst de verzoekende partij nog naar het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 12 december 2006.

Hierdoor zou de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk zijn en op een onzorgvuldige wijze en in strijd met de feitelijke toestand genomen zijn. De verwerende partij oordeelt immers dat *‘de grens van het te verkavelen goed loopt nagenoeg gelijk met de grens tussen het agrarisch gebied en het woongebied met landelijk karakter’*.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*De argumentatie van de verzoekende partij is vooreerst strijdig met de bewoordingen van haar bezwaarschrift van 03.09.2008 waarin enkel sprake is van een vermeende strijdigheid met het gewestplanvoorschrift woongebied met landelijk karakter. In dit bezwaarschrift wordt geen gewag gemaakt van een mogelijke strijdigheid met het gewestplanvoorschrift agrarisch gebied.*

*Gelet op de manifeste ongegrondheid van de argumentatie in haar bezwaarschrift, heeft de verzoekende partij in graad van administratief beroep blijkbaar het geweer van schouder veranderd en meent zij heden dat de verkaveling gedeeltelijk in agrarisch gebied zou zijn gelegen.*

**2.** *De verzoekende partij verwijst naar een advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 12.12.2006 waarin werd overwogen dat een aanvraag, ingediend op 06.04.2006, strijdig is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied.*

*De verwijzing naar het advies van 12.12.2006 is niet dienend aangezien de aanvrager naderhand opzoekingen heeft laten uitvoeren door een landmeter. Deze landmeter is tot*

*de vaststelling gekomen dat de gehele verkaveling binnen het woongebied met landelijk karakter is gelegen (stuk 1.f, bijlage 4 en stuk 24, bijlage 3).*

*De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar heeft zijn mening na voorlegging van de opmetingsplannen herzien en heeft - voor onderhavige aanvraag - een positief advies afgeleverd.*

*Daarenboven vermeldt de aanvraag van 06.04.2006 onder andere het gehele perceel met kadasternummer 663d (zie stuk 22, bijlage 3). Een gedeelte van het perceel met kadasternummer 663d (heden perceelnummer 663e) is inderdaad gelegen in agrarisch gebied. De onderhavige aanvraag vermeldt duidelijk dat slechts het gedeelte van het perceel met kadasternummer 663d dat is gelegen in woongebied met landelijk karakter deel uitmaakt van de verkaveling (stuk 1.c):*

*...*

*In de rand: het perceel met kadasternummer 663d (deel) (heden een deel van het perceel met kadasternummer 663e) wordt uit de verkaveling gesloten).*

*Ook om deze reden kan onderhavige aanvraag niet worden vergeleken met de aanvraag van 06.04.2006.*

*...."*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de volledige verkaveling binnen het landelijk woongebied ligt zoals blijkt uit de opmetingen van landmeter [REDACTED]. Na de opmetingen van de deskundige heeft de tussenkomende partij een nieuw dossier ingediend waarbij ook de gemeente en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zouden hebben vastgesteld dat de aanvraag volledig gelegen is in landelijk woongebied.

Met betrekking tot het tegenbewijs van de verzoekende partij, zijnde een projectie van een kadastraal plan en van het verkavelingsplan op het gewestplan, stelt de tussenkomende partij dat digitale projecties van kadastrale plannen op een digitale versie van de gewestplannen zeer onnauwkeurig zijn. Zij verwijst naar rechtspraak van de Raad van State waarin werd gezegd dat het digitale gewestplan geen rechtskracht heeft.

4.

Met een brief van 8 november 2011 vraagt de verzoekende partij om de debatten te heropenen teneinde rekening te houden met een nieuw stuk. Dit nieuw stuk bestaat uit een plan dat de verzoekende partij ontdekt had op de website van de tussenkomende partij, waarbij de loten te koop worden aangeboden. Uit dit plan blijkt duidelijk dat een deel van de loten gedeeltelijk in agrarisch gebied gelegen zijn.

De Raad ging bij tussenarrest van 29 november 2011 over tot heropening van de debatten teneinde de partijen toe te laten het goedgekeurd verkavelingsplan aan de Raad te bezorgen en duidelijkheid te verschaffen omtrent de grote verschillen tussen het verkavelingsontwerp uit het administratief dossier en het nieuwe, door de verzoekende partij bijgebrachte plan van de website van de tussenkomende partij.

5.

In een aanvullende nota na voormeld tussenarrest legt de tussenkomende partij drie plannen voor (een opmetingsplan, het goedgekeurde verkavelingsplan en het verkoopplan), waaruit volgens haar blijkt dat de goedgekeurde verkaveling volledig binnen het landelijk woongebied gelegen is.

De tussenkomende partij verduidelijkt dat het plan dat raadpleegbaar is op haar website slechts een verkoopplan is en niet het goedgekeurde verkavelingsplan betreft. De kopers van bepaalde loten wordt de mogelijkheid geboden om een deeltje van het achterliggende agrarisch gebied bij te kopen. De tussenkomende partij stelt dat dit gedeelte tuin in agrarisch gebied ligt, maar geen deel uitmaakt van de goedgekeurde verkaveling.

De verwerende partij sluit zich aan bij de uiteenzetting van de tussenkomende partij.

6.

In haar aanvullende nota benadrukt de verzoekende partij dat de verkochte loten duidelijk afwijken van de loten zoals vergund in de bestreden verkavelingsvergunning. Volgens haar overtreedt de tussenkomende partij de stedenbouwwetgeving, nu er een strook agrarisch gebied wordt verkocht voor residentieel gebruik en met deze 'verdeling', aangezien niet behorende tot de eigenlijke verkaveling, zij opnieuw de vergunningverlenende overheid tracht te misleiden.

De verzoekende partij herhaalt dat niet alleen een deel van de kavels, maar ook een deel van de op te richten woningen gelegen zijn in agrarisch gebied en verwijst hiervoor naar een nieuw rapport van landmeter [REDACTED]. In dit nieuwe stuk wordt een projectie gevoegd van het kadasterplan en het verkavelingsplan op het originele gewestplan.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat het plan dat ter beschikking werd gesteld op de website van de tussenkomende partij, een verkoopplan betreft en dus niet het plan van de goedgekeurde verkavelingsvergunning. Dit verkoopplan maakt geen voorwerp uit van de procedure bij de Raad, zodat de Raad zich hierover niet dient uit te spreken.

De Raad spreekt zich als administratief rechtscollege enkel uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Dit betekent dat een bij de Raad aanhangig gemaakt beroep minstens en in eerste instantie de vernietiging van een bestreden vergunningsbeslissing dient te bevatten.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat een stedenbouwkundige inbreuk voorligt omdat een stuk grond met als bestemming agrarisch gebied, wordt verdeeld voor residentieel gebruik, stelt de Raad vast dat zij zich hierover niet kan uitspreken, aangezien dit niet het voorwerp uitmaakt van het bestreden besluit.

2.

In het middel betwist de verzoekende partij in essentie de verenigbaarheid van de verkaveling met de geldende gewestplanbestemming. Zij houdt voor dat een deel van het goedgekeurde verkavelingsplan gelegen is in agrarisch gebied, terwijl de verwerende en tussenkomende partij beweren dat dit geenszins het geval is en dat de volledige verkaveling gelegen is binnen woongebied met landelijk karakter.

De Raad merkt in dit kader op dat het deel van het perceel met als huidig nummer 0663e (voorheen 0663d), dat in het agrarisch gebied gelegen is, uit de verkaveling wordt gesloten. Deze opsplitsing blijkt ook uit de aanvraag, waarbij voor het deel van het perceel dat in de verkaveling opgenomen wordt, 'deel 0663d' vermeld wordt.



Wat betreft de ligging van de verkaveling volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', stelt de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter.*

...

*Het verkavelen van een terrein voor eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing is verenigbaar met het planologisch bestemmingsvoorschrift van het woongebied met landelijk karakter.*

*In het beroepsschrift wordt aangehaald dat een gedeelte van het terrein zou gelegen zijn in agrarisch gebied. Het woongebied met landelijk karakter is in eerste instantie afgebakend met een 50-meter diepte ten opzichte van de straat [REDACTED] die uitgaat op de straat [REDACTED] langs de zuidwestelijke kant. Deze diepte is vervolgens doorgetrokken naar oostelijke zijde toe tot aan de straat [REDACTED] en volgt in grote lijnen bestaande perceelsgrenzen. De grens van het te verkavelen goed loopt nagenoeg gelijk met de grens tussen het agrarisch gebied en het woongebied met landelijk karakter.*

...”

3.

Reeds in haar beroepsschrift gericht aan de verwerende partij, betwistte de verzoekende partij de ligging van een aantal loten uit de verkaveling in het woongebied met landelijk karakter en ze omschreef dit als volgt:

“ ...

*De verkavelingsvergunning verleent een vergunning voor het verkavelen van een aantal percelen die volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen zijn in agrarisch gebied.*

...

*De gedeeltelijke ligging in agrarisch gebied werd nog bevestigd in het advies van de gemachtigde ambtenaar van 12 december 2006. In de latere adviezen wordt met geen woord meer gerept over de strijdigheid met het bestemmingsgebied “agrarisch gebied”, ofschoon uit een nazicht van het gewestplan blijkt dat het verkavelingsproject voor een aanzienlijk gedeelte gelegen is in het agrarisch gebied.*

*Noch in de tegenstrijdige adviezen, noch in de bestreden beslissing wordt met ook maar één woord gerept over deze plotse ommekeer. De interpretatie die thans aan het gewestplan wordt gegeven gaat in tegen de verordenende kracht ervan. Van enig motief of verklaring waarom men thans niet meer van oordeel is dat een deel van het project gelegen is in agrarisch gebied, is geen spoor te vinden.*

...”

4.

Wanneer er betwisting bestaat over de gewestplanbestemming van de percelen die het voorwerp uitmaken van een verkaveling, volstaat een loutere affirmatie niet om te voldoen aan de motiveringsplicht met betrekking tot de juiste feitenvinding. Er dient dan door het vergunningverlenende bestuursorgaan aan de hand van bewijskrachtige documenten aangetoond te worden dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, correct is.

5.

In de bestreden beslissing wordt weliswaar een motief gegeven voor de te volgen afbakeningslijn van de bestemmingsgebieden, doch dit motief wordt niet onderbouwd door bewijskrachtige documenten.

Pas met de antwoordnota en de aanvullende nota van de verwerende en de tussenkomende partij wordt gewezen op het feit dat het gewijzigde standpunt tot stand is gekomen na kennisname van het opmetingsplan van landmeter ■■■■■, opgesteld op verzoek van de tussenkomende partij. Dit plan toont evenwel niet aan dat het is opgesteld op basis van het originele gewestplan, noch bevat het een fotografische projectie van het verkavelingsplan of het kadasterplan op het bestemmingsplan van het gewestplan. Dit opmetingsplan heeft derhalve als bewijskrachtig document voor de afbakeningslijn tussen de twee bestemmingsgebieden van het gewestplan weinig of geen relevante waarde, gezien de door de verzoekende partij gevoerde betwisting.

Een kopie van het originele gewestplan op schaal 1/10.000 is, gelet op de schaalgrootte, te klein om de exacte grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied te kunnen aflezen.

De digitale GIS-versie van het gewestplan is geen juridisch document en deze grafische digitale versie van het gewestplan kan niet beschouwd worden als een officiële reproductie van de originele juridische documenten. Een afdruk van deze gedigitaliseerde versie kan dan ook niet dienstig worden ingeroepen om de gewestplanbestemming te bepalen, en zeker niet wanneer een legaliteitsbelemmering omtrent de gewestplanbestemming wordt aangevoerd door de beroepsindieners.

6.

In de onderhavige procedure staat de verzoekende partij haar argumentatie eerst met een document opgesteld door landmeter ■■■■■ waarbij het kadasterplan en het verkavelingsplan geprojecteerd wordt op de gedigitaliseerde gewestplankaart. Bij haar aanvullende nota voegt de verzoekende partij dan nog een nieuw stuk toe met een projectie van het kadasterplan en het verkavelingsplan op een kopie van het originele gewestplan.

De Raad stelt vast dat het originele gewestplan (op schaal 1/10.000) door de landmeter van de verzoekende partij werd uitvergroet naar schaal 1/1.500 waarop het kadasterplan en het verkavelingsplan geprojecteerd worden. Op deze projectie lijken de loten 1 tot en met 6 en loten 9 en 10 van de verkaveling inderdaad gedeeltelijk in agrarisch gebied gelegen te zijn.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij aanvoert, steunt de landmeter van de verzoekende partij zich in zijn laatste rapport niet op de gedigitaliseerde, maar wel op de originele versie van het gewestplan. De stelling dat het digitale gewestplan geen rechtskracht heeft, doet dus niet ter zake.

Voor zover de verwerende en tussenkomende partij vragen om dit laatste stuk uit de debatten te weren omdat ze hierover geen tegenspraak meer hebben kunnen voeren, merkt de Raad op dat de partijen met het tussenarrest van 29 november 2011 (A/2011/0176) uitdrukkelijk in de mogelijkheid werden gesteld om nog de nodige stavingsstukken bij hun aanvullende nota te voegen. De partijen kunnen trouwens steeds tegenspraak voeren door ter openbare terechtzitting repliek te geven, wat de verwerende en de tussenkomende partij ook gedaan hebben op de zitting van 24 april 2012.

7.

De verwerende en tussenkomende partij hebben nagelaten een projectie van het kadasterplan of het verkavelingsplan op het originele gewestplan ter staving bij het administratief dossier te voegen, en beperken zich ertoe te verwijzen naar het opmetingsplan van landmeter [REDACTED] zoals gevoegd bij de verkavelingsaanvraag, en dit dan enkel nog door het te voegen bij het administratief dossier. Uit dit opmetingsplan kan de Raad de werkmethode van deze landmeter niet afleiden, zodat niet kan worden geverifieerd of er rekening werd gehouden met het originele gewestplan. Op de openbare terechtzitting werd door de tussenkomende partij voorgehouden dat ook deze landmeter gebruik zou gemaakt hebben van de projectiemethode, doch deze stukken bevinden zich niet in het verkavelingsdossier.

8.

Er dient dan ook te worden vastgesteld dat noch het bestreden besluit zelf, noch de neergelegde stukken van het dossier kunnen overtuigen dat de gevraagde verkavelingsvergunning verenigbaar is met de geldende gewestplanbestemming ter plaatse.

De Raad dient vast te stellen dat de verwerende partij het bestreden besluit op een onzorgvuldige wijze heeft voorbereid en met onvoldoende kennis van zaken inzake de gewestplanbestemming een beoordeling heeft gemaakt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden door de Raad niet onderzocht nu ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

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

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 juni 2010, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van 28 loten op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van drie maanden na de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 mei 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS