

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0554
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0218-A

Verzoekende partij	de heer Johan DE MOL vertegenwoordigd door advocaat Bram VANDROMME, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Kapucijnenstraat 14
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA
Tussenkommende partijen	1. de heer Wim HENKENS 2. de heer Erik VAN DEN BERGHE vertegenwoordigd door advocaten Erika RENTMEESTERS en Wim DE CUYPER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 25 maart 2010 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een open eengezinswoning op de percelen gelegen te 9280 Lebbeke, Brugstraat 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0581P6 en 0581R6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 23 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 21 maart 2017 toe in de debatten.

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

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 maart 2018.

Advocaat Bram VANDROMME, die voor de verzoekende partij verschijnt, de heer Johan KLOKOCKA, die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE, die *loco* advocaten Erika RENTMEESTERS en Wim DE CUYPER voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord.

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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 23 april 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke aan Jan HENKENS en Marie Thérèse ROELANDT een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest voor de bouw van een eengezinswoning op percelen aan de Brugstraat 7 te Lebbeke.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Dendermonde', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 november 1978, gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in natuurgebied.

Aan de afgifte van het stedenbouwkundig attest wordt onder meer de voorwaarde verbonden dat de woning op minimaal vijf meter van de grens met natuurgebied gebouwd wordt.

Het dossier bij de aanvraag tot stedenbouwkundig attest bevat onder meer een plan met bepaling van de grens tussen het woon- en natuurgebied. De zonegrens wordt op een uittreksel uit het onteigeningsplan uit 1970 voor de aanleg van de Brugstraat aangeduid.

2.

De tussenkomende partijen dienen op 15 maart 2010 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een open eengezinswoning op voornoemde percelen.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke verleent op 25 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 4 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 28 juli 2010 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 juli 2010 beslist de verwerende partij op 10 augustus 2010 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

3.

Met het arrest met nummer A/2013/0663 van 12 november 2013 wordt het beroep van de verzoekende partij tot vernietiging van de vergunningsbeslissing van 10 augustus 2010 als onontvankelijk verworpen.

Met het arrest met nummer 228.375 van 16 september 2014 vernietigt de Raad van State op cassatieberoep van de verzoekende partij voornoemd arrest van 12 november 2013.

Met het arrest met nummer RvVb/A/1516/1174 van 7 juni 2016 wordt de vergunningsbeslissing van 10 augustus 2010 van de verwerende partij wegens schending van de in artikel 4.7.23,§1 VCRO geregelde hoorplicht vernietigd. Het arrest beveelt de verwerende partij om binnen een vervaltermijn van vier maanden een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

4.

Met het oog op een herstelbeslissing van de verwerende partij adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 20 september 2016 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 4 oktober 2016 beslist de verwerende partij op 13 oktober 2016 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De watertoets

Beide percelen 581 P 6 en 581 R 6 liggen in het natuurlijk overstromingsgebied van de Brabantse Beek/Vondelbeek.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het plaatsen van een hemelwaterput van 5.000 liter. De bouwplaats rond de woning in de noordoostelijke hoek van het perceel 581P 6 wordt niet opgehoogd.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

(...)

De juridische aspecten

De aanvraag is, aangezien zij beperkt wordt tot het woongebied, in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

In verband met stedenbouwkundige attesten vermeldt de codex onder Art. 5.3.1. §1.

(...)

Het positief stedenbouwkundig attest werd door het college van burgemeester en schepenen afgeleverd op 23 april 2009. De aanvraag tot de bestreden stedenbouwkundige vergunning werd bij het gemeentebestuur van Lebbeke ontvangen op 15 maart 2010, binnen de periode van geldigheid van het stedenbouwkundig attest.

Aangezien in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften, uit de verplicht in te winnen adviezen geen feiten of overwegingen aan het licht zijn gekomen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden en het stedenbouwkundig attest niet aangetast blijkt door manifeste materiële fouten, kunnen de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken.

Het 50-m woongebied werd bij de opmaak van het gewestplan ingetekend parallel met de toen oostelijk gelegen buurtweg nr. 119, die thans niet meer alsdusdanig op het terrein voorkomt, en niet in functie van Brugstraat. Het 50-m diepe woongebied dient gemeten t.o.v. de zijkant van deze buurtweg. Er werd een bepaling gedaan van de 50-m zonegrens tussen woon- en groengebied, door een beëdigd landmeter, die werd bevestigd door de gemeentelijke landmeter.

Nazicht van deze zonegrensbepaling bracht geen fouten aan het licht, zodat dient besloten dat deze vertaling van het gewestplan naar perceelsniveau correct gebeurde. Bijgevolg kan niet gesteld worden dat het nog geldige stedenbouwkundig attest behept is met een materiële vergissing.

Het door appellant neergelegde document waarin een landmeter zijn lezing van het gewestplan uiteenzet is niet van die aard dat het een gewijzigd standpunt verantwoord[t]. Een interpretatie maken van een gewestplan is geen exacte wetenschap. Kleine verschillen in aannames of opmetingen kunnen op het terrein in belangrijke verschillen resulteren. Aangezien de gewestplannen opgemaakt zijn met als onderlegger de topografische kaarten van dat moment op schaal 1/10.000, om daarna te worden gereproduceerd op een schaal 1/25.000 met de toen beschikbare druktechnieken die al te vaak verschuivingen met zich meebrachten.

De goede ruimtelijke ordening

Uit onderzoek van en in vergelijking met de voorgaande dossiers blijkt dat de aanvraag thans ontworpen is naar wat strikt juridisch mogelijk is binnen het gedeelte van het eigendom dat in woongebied ligt. Dit gedeelte, zo'n 560 m², wordt, rekening houdend met zijn quasi driehoekige configuratie nog voldoende ruim geacht om bebouwd te worden met voorgestelde woning.

In tegenstelling tot wat het ministerieel besluit dd. 8 juni 1993 aangeeft, dat het gedeelte van het perceel dat gelegen is binnen het woongebied onvoldoende groot is om als volwaardige bouwlot voor open bebouwing te worden beschouwd -dit is een gedeelte vergelijkbaar met huidig voorgesteld deel in woongebied-, wordt heden dergelijke oppervlaktegrootte wel aanvaard om er een vrijstaande eengezinswoning op te richten. Sinds die tijd is immers de verdichtingsgedachte doorgedrongen in het ruimtelijke orderingslandschap in Vlaanderen en wordt zuinig ruimtegebruik nagestreefd. Waar destijds aanzienlijk ruimere perceelsoppervlaktes voor open bebouwing gehanteerd werden, is hetgeen hier voorgesteld wordt, een perceel van zo'n 560 m², hetgeen gangbaar verkaveld wordt voor open bebouwing.

Het thans voorliggende ontwerp toont aan dat de beschikbare driehoekige configuratie geen belemmering is geweest om een verantwoord voorstel voor te leggen waarbij ter dege rekening wordt gehouden met het feit dat het perceel deel uitmaakt van een niet te verwaarlozen groenas in de gemeente.

Op 23 april 2009 werd aan aanvragers een gunstig stedenbouwkundig attest verleend met modaliteiten zoals gegeven door het Agentschap Natuur en Bos. Aanvragers hebben strikt de voorwaarden in het stedenbouwkundig attest gevolgd op vlak van bebouwbare zone zowel ten opzichte van de straat als ten opzichte van het natuurgebied.

Door enerzijds de Brugstraat dwars over de Brabantse Beek te realiseren (1972) en anderzijds door op het gewestplan Dendermonde (KB van 7 november 1978) aan de noordoostzijde van de buurtweg nr. 119 een 50m woongebied te voorzien, werd de kans om de Brabantse Beekvallei met haar begeleidende groenzone optimaal binnen de woonzone te visualiseren en te benadrukken, reëel verminderd. De aaneensluitende percelen nrs. 0581P6 en 0581R6 van aanvrager vormen effectief een onderdeel van de grotere groenas van de Brabantse Beek die vrijwel loodrecht de Brugstraat dwarst. Deze groenas scheidt echter niet volledig 2 woonzones van elkaar, immers grenst slechts een strook van ± 35 m als groengebied aan de Brugstraat en dan nog maar aan de noordzijde ervan. De zuidzijde van de Brugstraat kent een doorlopende strook met woongebiedbestemming. Aan het gedeelte groengebied wordt in de bestreden vergunning ook niet geraakt. In tegenstelling tot vroegere geweigerde en verworpen verkavelingvoorstellen waar hetzij 3 bouwkavels over de volledige perceelbreedte aan straatzijde werden voorzien, dus ook in groengebied, hetzij 1 bouwkavel waarvan de bouwzone het groengebied raakte, hetzij een geweigerde en verworpen stedenbouwkundige vergunningaanvraag waarbij de woning voorzien werd in het deel woongebied op amper 3 m van het groengebied, wordt thans op de juridisch beschikbare zone 1 vrijstaande eengezinswoning voorzien volgens de modaliteiten van het positief stedenbouwkundig attest dd. 23 april 2009 en blijft de bestemming van het groengebied gevrijwaard.

De bestreden stedenbouwkundige vergunning en de verkavelingvergunning aan de overzijde van de betreffende bouwplaats, voorzien op rechtmatige wijze in de stedenbouwkundige afwerking van het woongebied volgens het gewestplan op deze plaats.

De woning wordt voorzien binnen bestemd woongebied op minstens 5 m van de zonegrens met het groengebied en dient de ruimtelijke draagkracht van het groengebied niet aan te tasten, zo de voorwaarden als opgenomen in het advies van het agentschap Natuur en Bos nageleefd worden. De bouwzone wordt als voldoende groot beschouwd om de voorgestelde vrijstaande woning te realiseren. Het voorstel toont dat de nodige aandacht is besteed aan de omgevende residentiële bebouwing en aan de privacy ten aanzien van de naastliggende woning.

De voorgestelde residentiële bebouwing is in overeenstemming met de planologische woonbestemming van het betreffende perceeldeel. De bebouwingsas langs de Brugstraat en de groenas langs de Brabantse Beek blijven met de gestelde voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos in evenwicht.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §1 VCRO, artikel 7.4.4, §1 VCRO, artikel 13 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Het staat vast dat de Percelen met het Gewestplan deels bestemd is als woongebied, en voor een ander deel als groengebied (...).

Alle betrokken partijen zijn het daarover eens.

Wat het groengebied betreft, staat in artikel 13 van het Inrichtingsbesluit:

(...)

Residentieel wonen, en aldus ook het huidig aangevraagde, is zodoende onmiskenbaar strijdig met deze bestemmingsvoorschriften.

Volgens de Verwerende partij ligt de bouwplaats van de Aanvraag ‘volledig in woongebied’ (pagina 2 van de Bestreden Beslissing).

Verderop in de Bestreden Beslissing wordt gesteld:

(...)

Ook verderop worden in de Bestreden Beslissing afwegingen opgenomen dewelke gekoppeld zijn aan de door Verwerende partij aangenomen vermeende grens tussen het groengebied en het woongebied. Zie daarvoor bijvoorbeeld bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waarbij wordt gesteld dat de woning ‘wordt voorzien binnen bestemd woongebied op minstens 5 m van de zonegrens met het groengebied’. (zie ook verder).

Verzoekende partij is het daar grondig mee oneens en meent, op basis van zijn bijgebrachte stukken, dat de constructies ook deels in het groengebied zijn gesitueerd. De motivering van Verwerende partij is aldus manifest gebrekkig en foutief.

Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om, wanneer er betwisting bestaat omtrent de vraag in welke bestemmingszone de geplande constructies zijn gelegen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, aan de hand van bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, correct is. (...)

Dat is in casu niet gebeurd.

Verwerende partij heeft de bestemmingszones en de exacte ligging ervan niet afdoend onderzocht, waardoor de Bestreden Beslissing manifest is aangetast door een gebrekkige motivering, tot stand kwam met een ernstige onzorgvuldigheid en bovendien ook de toepasselijke bestemmingsvoorschriften schendt.

Vooreerst blijkt uit de motivering duidelijk dat Verwerende partij zich beroept op bevindingen die tijdens de procedure tot het bekomen van het stedenbouwkundig attest van 23 april 2009 zouden zijn gemaakt.

Echter, dit attest verloor al haar juridische waarde (zie randnummer 37) zodat motieven gebaseerd op dit attest onwettig zijn. Bovendien gelden bevindingen van een stedenbouwkundig attest op grond van artikel 5.3.1. §2 slechts voor zover bij 'het beslissende onderzoek' over de uiteindelijke aanvraag geen feiten of overwegingen aan het licht kwamen waarbij nog geen rekening werd gehouden én het attest niet zou zijn aangetast door manifeste materiële fouten, zoals in casu dus wel het geval blijkt te zijn met de zonegrensbepaling.

Ten tweede verzocht Verzoekende partij Verwerende partij diverse malen tot het bekomen van een detail van de zonegrensbepaling bij Ruimte Vlaanderen.

Zo kan worden verwezen naar de beroepsgrievan in zijn destijds inleidend administratief beroep (...), waarbij uitdrukkelijk wordt ingegaan op de problematiek, en tevens naar de brief van 18 juli 2016 waarbij opnieuw, bij het hernemen van de administratieve beroepsprocedure, uitdrukkelijk werd verzocht om een detail van het gewestplan ter zake.

Deze uitdrukkelijke verzoeken noopten Verwerende partij eens te meer tot zorgvuldigheid. Toch liet Verwerende partij na dit grondig en afdoend te onderzoeken.

Ten derde bracht Verzoekende partij, bij zijn replieknota en op de hoorzitting, stukken bij dewelke aantonen, minstens ernstige twijfel doen ontstaan, over de grenszone van het woongebied en het groengebied op de Percelen.

Er werd recent technisch advies (28 september 2016) ingewonnen bij een beëdigd landmeter (...) waaruit blijkt dat de aangevraagde woning 'de grenslijn van het woongebied met het groengebied met 11 meter overschrijdt. M.a.w. de woning Brugstraat nr. 7 staat 11 meter in het groen gebied ingeplant. Deze grens van de bestemmingsgebied loopt dwars over de woning van de hoek rechter achtergevel naar de voorgevel op 11,6 m van de rechter voorgevel. Hierdoor bevindt zich 70 % van de bebouwde grondoppervlakte van de woning zich in het groengebied.'

Deze informatie was Verwerende partij welbekend, zo blijkt ook uit de Bestreden Beslissing, maar toch liet ze, aldus bewust, na verdere informatie te bekomen rond de zonegrensbepaling.

Louter stellen dat 'het door appellant neergelegde document waarin een landmeter zijn lezing van het gewestplan uiteenzet' 'niet van die aard' is 'dat het een gewijzigd standpunt verantwoord' is geen afdoende motivering.

Dit gaat niet in op de vaststellingen of bevindingen van de landmeter maar betreft louter algemeenheden.

Een loutere ontkenning kan niet volstaan als afdoende motivering.

Bovendien stellen dat het interpreteren van het vigerende gewestplan 'geen exacte wetenschap' zou zijn, zoals in de Bestreden Beslissing wordt gesteld, is strijdig met het verordenend karakter ervan. Verwerende partij is ertoe verplicht dit te respecteren, minstens afdoend en grondig te onderzoeken.

Conclusie is aldus dat de Verwerende partij vooraf aan het nemen van de Bestreden Beslissing, vanuit haar zorgvuldigheidsplicht, aan de hand van het origineel gewestplan en desnoods van een uitvergroting ervan, kon nagaan in welk bestemmingsgebied de op te richten woning (of beter... opgerichte woning) nu juist gelegen is.

Dit heeft ze niet gedaan.

Dit tast de motivering van de Bestreden Beslissing aan. De materiële motiveringsplicht is geschonden nu noch in rechte noch in feite de motivering aanvaardbaar is. Ze is niet correct en dus ook niet draagkrachtig. Bovendien is ze onzorgvuldig. Niet alleen omwille van de beoordeling an sich, maar ook het nalaten van Verwerende partij om gegrond na te gaan waar zich de zonegrenzen bevonden, is bijzonder onzorgvuldig.

Op basis van de aan Verzoekende partij beschikbare informatie blijkt aldus dat de constructies ook gelegen zijn in het groengebied volgens het vigerende Gewestplan, wat evident een schending vormt van zowel artikel 4.3.1. VCRO als artikel 7.4.4.§1 VCRO dat stelt dat de plannen van aanleg eveneens een verordenend karakter hebben. Het vormt ook een schending van de bestemmingsvoorschriften zelf, zoals vervat in artikel 13 van het Inrichtingsbesluit.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

" ...

In tegenstelling tot wat de verzoeker beweert, heeft de deputatie wel degelijk een correcte en zorgvuldige beoordeling gemaakt van de precieze ligging van het betreffende perceel.

(...)

Met 'bouwplaats' wordt in de spraakgebruikelijke betekenis overigens bedoeld: 'de plaats waar de constructies worden gebouwd'. De deputatie maakt aldus terecht het onderscheid tussen het volledige 'terrein' enerzijds en de 'bouwplaats' anderzijds.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de appellant heeft de deputatie in de administratieve beroepsprocedure de precieze ligging van de constructies, in woongebied dan wel in groengebied, onderzocht. Na een zorgvuldig onderzoek kwam zij tot de volgende vaststelling ter zake:

(...)

De verzoeker toont niet overtuigend aan dat deze beoordeling feitelijk onjuist dan wel kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

De deputatie heeft duidelijk de zonegrensbepaling van de 50-m zonegrens tussen woon- en groengebied, die werd gedaan door een beëdigd landmeter en die werd bevestigd door een gemeentelijke landmeter, onderzocht. Zij heeft ook het document onderzocht dat werd neergelegd door de landmeter van de verzoeker en kwam in alle redelijkheid tot de conclusie dat dit document niet overtuigt om een ander standpunt in te nemen ten aanzien van de eerder gebeurde zonegrensbepaling. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie dit standpunt aanneemt omdat zij meent dat de 'interpretatie' van het gewestplan door deze door verzoeker aangestelde landmeter uitgaat van een verkeerde interpretatietechniek voor de gewestplannen. Deze gewestplannen zijn immers gereproduceerd op een schaal 1/10.000 naar 1/25.000 met druktechnieken die al te vaak verschuivingen met zich meebrachten, zodat de conclusies die de aangestelde landmeter heeft gemaakt na onderzoek van het gewestplan niet noodzakelijk (meer) waarheidsgetrouw zijn.

Deze motivering is in feite juist en in rechte pertinent en gaat duidelijk verder dan een loutere ontkennen van het standpunt van de verzoeker.

Voor zover in de bestreden beslissing wordt verwezen naar het stedenbouwkundig attest van 23 april 2009 moet worden vastgesteld dat de vergunning niet werd verleend louter op basis van dit stedenbouwkundig attest. Zowel wat de juridische aspecten als de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft heeft de deputatie een eigen beoordeling van de aanvraag gedaan en heeft zij geenszins de vergunning verleend op het enkele motief dat de aanvraag overeenstemt met het voormelde stedenbouwkundig attest.

Het is echter niet omdat het stedenbouwkundig attest niet meer geldig zou zijn, dat alle vaststellingen die in het kader van dit attest werden gedaan niet meer relevant zouden zijn. In die zin kon de deputatie op bepaalde punten in haar beslissing dan ook terecht naar dit attest verwijzen.

De opmerkingen van de verzoekende partij ten aanzien van de vermeende foutieve toepassing van het stedenbouwkundig attest zijn dan ook niet relevant, minstens kunnen zij niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing aangezien zij slechts verwijzen naar een overtollig beslissingsmotief.

De deputatie is uitgegaan van de correcte feiten door te oordelen dat de constructies enkel in woongebied zijn opgericht.

De deputatie is hierbij zorgvuldig geweest: zij heeft de toepasselijke gewestplannen correct toegepast en zij heeft afdoende gemotiveerd waarom zij haar interpretatie zodanig meent te mogen toepassen. Zij steunt bovendien haar bevindingen op vaststellingen van een beëdigd landmeter, welke nogmaals werden bevestigd door een gemeentelijke landmeter.

Gelet op deze gegevens had de deputatie de beschikking over de nodige gegevens om een zorgvuldige beoordeling van de aanvraag te kunnen maken.

...

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

Zoals verzoekende partij stelt, wordt inderdaad niet betwist dat de eigendom van tussenkomende partijen deels in woongebied en deels in groengebied gelegen is:

[...]

Wat echter wel betwist wordt (en steeds betwist is geweest), is het standpunt van verzoekende partij dat de constructie waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend (de woning), buiten het woongebied zou vallen en deels in het groengebied zou liggen.

Nu reeds merken tussenkomende partijen op dat verzoeker dit argument reeds in zijn initieel administratief beroepschrift dd. 4 mei 2010 opgeworpen had, dat dit door de Deputatie in de eerste vergunningsbeslissing op uitgebreid gemotiveerde wijze verworpen werd en dat verzoekende partij dit standpunt niét heeft aangevochten bij de RvVb in zijn beroep tot nietigverklaring van de eerste vergunningsbeslissing, zodat hij geacht moet worden hiermee te hebben ingestemd. Verzoekende partij heeft bijgevolg zijn belang verloren bij het opwerpen van dit middel, zodat het eerste middel moet worden afgewezen als onontvankelijk.

Meer zelfs, ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft hierover geen ambtshalve middel opgeworpen, hetgeen nochtans verwacht mag worden mocht er inderdaad sprake zijn van een strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften nu deze verordenende kracht hebben. Integendeel stelde Uw Raad uitdrukkelijk – en op voor alle partijen bindende wijze vast – dat de bouwplaats gelegen is op het deel van het perceel in de woonzone. Het arrest nr. RvVb/A/1516/1174 van 7 juni 2016 stelt letterlijk :

“De door de bestreden beslissing vergunde woning is overigens in overeenstemming met de bouwzone en de in het gunstig stedenbouwkundig attest van 23 april 2009 vermelde voorschriften.”

Verzoekende partij kan op dit punt dan ook niet terug komen zonder het gezag van gewijsde van dit vernietigingsarrest te schenden. Ook om deze reden is het eerste middel manifest onontvankelijk.

Ten derde, en ondergeschikt, is het middel in ieder geval ook ongegrond. Verwerende partij heeft de overeenstemming van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften uitgebreid onderzocht en, op eensluidend advies van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het volgende gesteld:

(...)

Met deze motivering heeft verwerende partij, in tegenstelling tot wat verzoeker voorhoudt, wel degelijk voldaan aan de verplichting om, wanneer er betwisting bestaat omtrent de vraag in welke bestemmingszone het bouwwerk is gelegen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, aan de hand van bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, correct is. (...)

Verwerende partij heeft ten eerste verwezen naar het stedenbouwkundig attest nr. 2 dat op 23 april 2009 werd afgeleverd, de vaststelling dat er sedertdien geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften, en de vaststelling dat uit geen enkel stuk of advies blijkt dat dit stedenbouwkundig attest foutief zou zijn geweest. Deze motivering sluit aan bij de overweging van uw Raad in het arrest van 7 juni 2016 waarin gesteld werd:

“De door de bestreden beslissing vergunde woning is overigens in overeenstemming met de bouwzone en de in het gunstig stedenbouwkundig attest van 23 april 2009 vermelde voorschriften.

De verzoekende partij heeft dit stedenbouwkundig attest niet aangevochten, noch toont zij aan dat het berust op materiële fouten of dat er na het afleveren van dit stedenbouwkundig attest substantiële wijzigingen zijn aan het terrein, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, of aan de stedenbouwkundige voorschriften.

Daarnaast heeft verwerende partij gemotiveerd op grond van welke zeer concrete overwegingen de ligging van de grens tussen woongebied en groengebied werd vastgelegd, en verwezen naar de bepaling van die grens, uitgevoerd door een beëdigd landmeter én gecontroleerd en bevestigd door de gemeentelijke landmeter. Verwerende partij geeft aan dit alles zelf nagekeken te hebben en vastgesteld te hebben dat deze bevindingen correct zijn, waaruit zij besluit dat de ligging van de gewestplangrens, zoals bepaald in het stedenbouwkundig attest nog steeds correct is.

Volgens verzoeker kan met dit stedenbouwkundig attest evenwel geen rekening gehouden worden omdat dit vervallen zou zijn : de geldigheidsduur ervan zou slechts 2 jaar bedragen vanaf de uitreiking, welke termijn vervallen was op het ogenblik dat de bestreden beslissing genomen werd.

Dit is geenszins correct : het is evident dat dit stedenbouwkundig attest relevant is en blijft voor de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunning die aangevraagd werd binnen de geldingstermijn van dit attest. Tussenkomen partijen kunnen er niet het slachtoffer van zijn dat verzoekende partij deze vergunning blijft betwisten zodat er, inmiddels meer dan 7 jaar na het indienen van de aanvraag, nog geen rechtszekerheid over bestaat. Tot op heden is het nog steeds de aanvraag dd. 15 maart 2010 die iets meer dan een jaar na het bekomen van het gunstig stedenbouwkundig attest werd ingediend, die ter beoordeling voorligt, terwijl aan de bestemmingsplannen niets is gewijzigd. Het is in de praktijk trouwens niet evident om, na een gunstig stedenbouwkundig attest, binnen een periode van 2 jaar een vergunningsaanvraag ingediend te krijgen én de volledige vergunningsprocedure te doen doorlopen. Wanneer bijkomend ook nog een procedure bij de RvVb wordt ingesteld is dit zelfs onmogelijk. Het standpunt van verzoekende partij zou dan ook impliceren dat men, als belanghebbende derde, gemakkelijk misbruik zou kunnen maken van de administratieve beroepsprocedure en de procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen om op die manier te bekomen dat een stedenbouwkundig attest vervalt.

Het is evident dat dit nooit de bedoeling is geweest van de decreetgever. Daar waar deze bepaalt dat het stedenbouwkundig attest geldig blijft gedurende een periode van 2 jaar vanaf de uitreiking van dit attest, zegt dit niets over de gevolgen indien binnen deze geldigheidstermijn een aanvraag is ingediend. In het arrest RvVb/A/2012/0113 oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat met een stedenbouwkundig attest, dat op het ogenblik dat de aanvraag werd ingediend, reeds vervallen was, geen rekening gehouden kan worden als doorslaggevend motief om een vergunning te verlenen. Hieruit volgt dat wanneer de aanvraag wél werd ingediend op het ogenblik dat dit attest nog niet vervallen was, uiteraard wél met dit attest rekening gehouden moet worden. Aldus speelt op dat ogenblik artikel 5.3.1 § 2 VCRO dat – op het ogenblik van de bestreden beslissing – stelt: (...)

Verwerende partij heeft dit artikel toegepast en op grond van haar eigen onderzoek geoordeeld dat de bevindingen uit het stedenbouwkundig attest nog steeds correct zijn. Er zijn volgens verwerende partij geen doorslaggevende elementen die bij het beslissende onderzoeken naar voor gekomen zijn en die de bevindingen van het stedenbouwkundig attest zouden tegenspreken. Ook de beroepsgrievens en de bijkomende documenten die verzoeker naar voor heeft gebracht, overtuigen voor verwerende partij niet.

Verzoekende partij verwees in hoofdzaak naar een advies, eenzijdig opgemaakt door een door hem aangestelde landmeter De Lannoy. Tussenkomen partijen wezen verwerende partij er in hun verweernota echter op dat deze landmeter geen opmetingen ter plaatse heeft gedaan en dit in tegenstelling tot landmeter Emmerechts die in opdracht van tussenkomen partijen de juiste ligging had bepaald, en wiens conclusies bevestigd werden door de gemeentelijke landmeter én door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij de afgifte van het gunstige, niet aangevochten stedenbouwkundig attest nr. 2. Landmeter De Lannoy heeft enkel en alleen een theoretische studie gemaakt op basis van beschikbaar kaartmateriaal, daarbij gebruik makend van niet-relevante kaarten en eigen manipulaties door het inscannen van documenten en layeren van verschillende plannen. Hierdoor gaat de correctheid verloren, hetgeen in deze problematisch is wanneer we te maken hebben met originele plannen met een moeilijk hanteerbare schaal : één millimeter op de kaart geeft in werkelijkheid een verschil van 10 tot 25 meter (afhankelijk van de schaal). Om die reden besloot de Raad van State eerder al dat op kaarten van het gewestplan op schaal 1/25.000 niet goed mogelijk is om de precieze begrenzing tussen de diverse bestemmingsgebieden op enkele meters na nauwkeurig te bepalen. Zonder opmeting op het terrein besluiten dat de woning 11 meter in het groengebied ingeplant staat, is dan ook zeer bediscussieerbaar.

De methode die de heer De Lannoy gebruikt, is bovendien onjuist daar waar hij de ligging van de bestemmingszone van het originele gewestplan vergelijkt met 'de actuele bestaande toestand volgens het meest recente kadastrale plan'. De 'actuele bestaande toestand' kan enkel bepaald worden op grond van een opmeting op het terrein en niet op basis van een kadastraal plan, nu een kadastraal plan een louter fiscaal instrument is dienstig voor het bepalen van de grondslag van de onroerende voorheffing. Dit plan geeft niet de exacte ligging van de eigendomsgrenzen weer. Ten bewijze hiervan kan verwezen worden naar het meest recente kaartenmateriaal, beschikbaar op geopunt.be : wanneer hierop het gewestplan genomen wordt, met in overdruk de kadastrale grenzen van de percelen en de gebouwen, dan komt deze kaart niet overeen met de door landmeter De Lannoy zelf samengestelde kaart als bijlage 3, terwijl ook die kaart een projectie zou zijn van het actueel kadastraal plan op het origineel gewestplan.

De heer De Mol en zijn landmeter maken de zaak nodeloos ingewikkeld, terwijl zij eigenlijk eenvoudig is :

- De juiste ligging van de grens tussen het woongebied en het groengebied moet bepaald worden op de originele kaarten van het gewestplan. Enkel deze kaarten hebben verordenende kracht en zijn doorslaggevend.
- Nadeel is evenwel dat deze opgemaakt zijn op schaal 1/10.000 of 1/25.000 waardoor 1 mm in werkelijkheid 10 of 25m bedraagt. Een verschil van 11 meter (zijnde het verschil tussen de vaststellingen van de landmeters) is hierop dan ook niet waarneembaar.
- Bijkomend probleem is dat de situatie op het terrein inmiddels fundamenteel gewijzigd is ten opzichte van de inkleuring van het gewestplan : de Brugstraat was nog niet bestaande, net zomin als de woning van tussenkomen partijen.
- Bij gebrek aan het bestaan van de Brugstraat werd de grens van het woongebied door landmeter Emmerechts gemeten vanaf de rand van de vroegere Buurtweg nr. 119, waarvan hij de juiste ligging heeft kunnen bepalen op grond van een officieel opmetingsplan, met name het opmetingsplan opgemaakt voor de onteigening voor de aanleg van de Brugstraat. Vanaf de rand van die Buurtweg nr. 119 werd een strook van 50m woongebied uitgezet op het terrein (hetgeen landmeter De Lannoy

niet heeft gedaan), en de bouwzone werd ruim binnen dit woongebied gelegd, met nog voldoende afstand tot het groengebied zoals door ANB gevraagd.

Terecht werd dus door de Deputatie gesteld:

“Het 50-m woongebied werd bij de opmaak van het gewestplan ingetekend parallel met de toen oostelijk gelegen buurtweg nr. 119, die thans niet meer alsdusdanig op het terrein voorkomt, en niet in functie van de Brugstraat. Het 50-m diepte woongebied dient gemeten t.o.v. de zijkant van deze buurtweg. Er werd een bepaling gedaan van de 50-m zonegrens tussen woon- en groengebied door een beëdigd landmeter, die werd bevestigd door de gemeentelijke landmeter. Nazicht van deze zonegrensbepaling bracht geen fouten aan het licht, zodat dient besloten dat deze vertaling van het gewestplan naar perceelsniveau correct gebeurde. Bijgevolg kan gesteld worden dat het nog geldige stedenbouwkundige attest niet behept is met een materiële vergissing.”

Evenzeer terecht voegde verwerende partij er in de bestreden beslissing aan toe dat de bijkomende stukken, door huidige verzoeker aangebracht, geen reden vormen om dit standpunt te wijzen. In tegenstelling tot wat verzoeker voorhoudt, geeft verwerende partij daarbij wel aan waarom niet :

“Een interpretatie maken van een gewestplan is geen exacte wetenschap. Kleine verschillen in aannames of opmetingen kunnen op het terrein in belangrijke verschillen resulteren. Aangezien de gewestplannen opgemaakt zijn met als onderlegger de topografische kaarten van dat moment op schaal 1/10.000, om daarna te worden gereproduceerd op een schaal 1/25.000 met de toen beschikbare druktechnieken die al te vaak verschuivingen met zich meebrachten.”

Voor zover verzoekende partij er nog op wijst dat hij gevraagd heeft om een detail van het originele gewestplan op te vragen, wijzen tussenkomende partijen er op dat zij nooit kennis kregen van deze vraagstelling. Bovendien valt niet in te zien op grond van welke bepaling of rechtsregel verwerende partij verplicht zou zijn om op deze vraag in te gaan : uit het dossier is gebleken dat verwerende partij rekening gehouden heeft met de originele gewestplannen.

Daarnaast blijkt uit de verweernota die verzoekende partij voorafgaand aan de hoorzitting overmaakte dat de door hem aangestelde landmeter De Lannoy zich zelf gebaseerd zou hebben op een uittreksel van het origineel gewestplan : hij voegt een bijlage 1 ‘fragment kaartblad 23/5 origineel gewestplan’ toe. Alle partijen, waaronder ook verwerende partij, hadden in ieder geval op deze manier dus kennis van het gevraagde stuk.

Op correcte en goede gronden, en na afdoende onderzoek, heeft de Deputatie dus geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften. Het eerste middel is ongegrond.

...”

4.

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

Het belang bij het middel is uiteraard aanwezig. De betwisting ervan door Tussenkomende partijen gaat niet op.

Dat Verzoekende partij eerder bij Uw Raad (in de procedure dat tot arrest nr. RvVb/A/1516/1174 van 7 juni 2016 heeft geleid) het huidig voorliggend eerste middel niet heeft ontwikkeld of Uw Raad dit ambtshalve niet heeft opgeworpen, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor Verzoekende partij om het heden, m.b.t. de huidig bestreden beslissing, wel degelijk aan Uw Raad voor te leggen.

Zoals Tussenkommende partijen ook weten volstaat het om één middel als gegrond te beschouwen om tot vernietiging te komen. Meerdere onwettigheden leiden niet tot ruimere vernietiging.

In die zin is het eigenlijk ook onduidelijk waarom het formuleren van voorliggend middel het gezag van gewijsde van het eerder arrest van Uw Raad zou kunnen schenden.

Wat het stedenbouwkundig attest betreft:

- *De tekst van het decreet is duidelijk. Dat de decreetgever een andere bedoeling zou hebben gehad, kan niet worden gestaafd met de voorbereidende werken. Bovendien geven Tussenkommende partijen zelf toe dat de decretale bepaling inderdaad de gevolgen van de geldingstermijn niet beperkt.
Het arrest van Uw Raad dat wordt aangehaald (arrest nr. RvVb/A/2012/0113) is niet relevant, want de a contrario redenering die Tussenkommende partijen daarop baseren, zit er niet in vervat.*
- *Ten andere: Verwerende partij lijkt zich er zich, in tegenstelling tot Tussenkommende partijen, ter degen van bewust dat de geldingstermijn van het attest is vervallen, aangezien ze steeds op nieuw stelt hoe dan ook een eigen beoordeling te hebben gemaakt en de inhoud van het attest, ondanks verval, niet irrelevant zou worden.*

Partijen praten voor het overige natuurlijk erg naast elkaar. Immers, uit de vaststellingen die Verzoekende partij als stuk toevoegde in het dossier, blijkt onmiskenbaar dat in dat geval de woning (en dus ook de constructies, onderdeel van de aanvraag) wel degelijk in de groenzone liggen.

Dat tegenpartijen zouden uitgaan van een onderscheid tussen 'bouwplaats' en 'terrein' doet in dat geval natuurlijk weinig ter zake.

Waar de bevindingen van de landmeter in twijfel worden getrokken, kan dit worden betwist. Immers, zoals Verzoekende partij reeds aangaf in het inleidend verzoek, gaat de bestreden beslissing geenszins afdoend inhoudelijk in op de bevindingen van de landmeter en de indicieën die daarmee onmiskenbaar worden aangetoond. Een loutere ontkenning van het nut van het document, is geen motivering. (...).

Waar tegenpartijen nu bijkomend gaan motiveren waarom geen rekening zou moeten worden gehouden met de bevindingen van de landmeter, zoals Verwerende partij die stelt dat een en ander zou berusten op 'een verkeerde interpretatietechniek', betreft dit louter post factum motivering natuurlijk. Deze motieven zitten hoegenaamd níét in de bestreden beslissing vervat.

Verzoekende partij wil nog het volgende laten gelden:

- *Zoals aangehaald in het inleidend verzoekschrift hadden de stukken en de onduidelijkheid over de zonegrensbepaling, Verwerende partij er minstens toe genoopt bijkomend onderzoek te voeren of te laten voeren. Verzoekende partij heeft dit bovendien ook uitdrukkelijk schriftelijk gevraagd, ruim voorafgaand aan de opmaak van het verslag van de PSA.*

Tussenkomen de partijen benadrukken graag dat zij niet op de hoogte waren van deze brief, maar dat doet weinig afbreuk van de zorgvuldigheidverplichting die eruit voortvloeit ten aanzien van de vergunningverlenende overheid. Bovendien is onduidelijk waarom Tussenkomen de partij geen baat zou kunnen hebben bij zo'n exacte en correcte zonegrensbepaling. Immers, vrezen ze dan toch voor het resultaat ervan?

- *Het zgn. 'eenzijdig' karakter van het verslag ontnemt haar technische bevindingen helemaal niet. Het betreft een beëdigd landmeter.*
- *De toegepaste werkwijze is wel degelijk van die aard dat betwisting kan worden gevoerd over de zonegrensbepaling.*

De landmeter is ervan overtuigd dat het, zoals uitgevoerd, wel degelijk mogelijk is om de coördinaten van de begrenzing van de bestemmingszones zowel van het origineel gewestplan als van de gedrukte versie te bepalen. De nauwkeurigheid van het bepalen van de coördinaten van de bestemmingszones is afhankelijk van het aantal referentiepunten op de kaart en op het terrein, wat ook is gebeurd.

...

5.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting stellen de tussenkomen de partijen nog:

“...

Nu reeds merken tussenkomen de partijen op dat verzoeker dit argument reeds in zijn initieel administratief beroepschrift dd. 4 mei 2010 opgeworpen had, dat dit door de Deputatie in de eerste vergunningsbeslissing op uitgebreid gemotiveerde wijze verworpen werd en dat verzoekende partij dit standpunt niet heeft aangevochten bij de RvVb in zijn beroep tot nietigverklaring van de eerste vergunningsbeslissing, zodat hij geacht moet worden hiermee te hebben ingestemd. Ten onrechte betwist verzoekende partij dit, op grond van de eenvoudige stelling dat niets hem belet dit argument, hoewel eerder niet opgeworpen, alsnog aan uw Raad voor te leggen. Het volstaat volgens verzoekers immers dat één middel gegrond is om tot vernietiging te leiden. Dit is evenwel naast de kwestie en negeert het feit dat de verzoekende partij wel meerdere middelen opgeworpen had, maar net géén middel omtrent de ligging van de bestemmingsgrenzen. Essentie is dat het beweerde probleem van de ligging van de bestemmingsgrens niet nieuw is, maar niettemin niet als middel werd opgeworpen (anders dan andere middelen) zodat verzoekende partij verondersteld moet worden zich hierbij neergelegd te hebben. Verzoekende partij heeft bijgevolg zijn belang verloren bij het opwerpen van dit middel, zodat het eerste middel moet worden afgewezen als onontvankelijk.

Meer zelfs, ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft hierover geen ambtshalve middel opgeworpen, hetgeen nochtans verwacht mag worden mocht er inderdaad sprake zijn van een strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften nu deze verordenende kracht hebben. Integendeel stelde Uw Raad uitdrukkelijk – en op voor alle partijen bindende wijze vast – dat de bouwplaats gelegen is op het deel van het perceel in de woonzone. Het arrest nr. RvVb/A/1516/1174 van 7 juni 2016 stelt letterlijk :

“De door de bestreden beslissing vergunde woning is overigens in overeenstemming met de bouwzone en de in het gunstig stedenbouwkundig attest van 23 april 2009 vermelde voorschriften.

De verzoekende partij heeft dit stedenbouwkundig attest niet aangevochten, noch toont zij aan dat het berust op materiële fouten of dat er na het afleveren van dit stedenbouwkundig attest substantiële wijzigingen zijn aan het terrein waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, of aan de stedenbouwkundige voorschriften.”

(...)

Volgens verzoeker kan met [het] stedenbouwkundig attest (...) geen rekening gehouden worden omdat dit vervallen zou zijn : de geldigheidsduur ervan zou slechts 2 jaar bedragen vanaf de uitreiking, welke termijn vervallen was op het ogenblik dat de bestreden beslissing genomen werd.

Dit is geenszins correct : het is evident dat dit stedenbouwkundig attest relevant is en blijft voor de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunning die aangevraagd werd binnen de geldingstermijn van dit attest. Tussenkomen partijen kunnen er niet het slachtoffer van zijn dat verzoekende partij deze vergunning blijft betwisten zodat er, inmiddels meer dan 7 jaar na het indienen van de aanvraag, nog geen rechtszekerheid over bestaat. Tot op heden is het nog steeds de aanvraag dd. 15 maart 2010 die iets meer dan een jaar na het bekomen van het gunstig stedenbouwkundig attest werd ingediend, die ter beoordeling voorligt, terwijl aan de bestemmingsplannen niets is gewijzigd. Het is in de praktijk trouwens niet evident om, na een gunstig stedenbouwkundig attest, binnen een periode van 2 jaar een vergunningsaanvraag ingediend te krijgen én de volledige vergunningsprocedure te doen doorlopen. Wanneer bijkomend ook nog een procedure bij de RvVb wordt ingesteld is dit zelfs onmogelijk. Het standpunt van verzoekende partij zou dan ook impliceren dat men, als belanghebbende derde, gemakkelijk misbruik zou kunnen maken van de administratieve beroepsprocedure en de procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen om op die manier te bekomen dat een stedenbouwkundig attest vervalt.

Het is evident dat dit nooit de bedoeling is geweest van de decreetgever. Daar waar deze bepaalt dat het stedenbouwkundig attest geldig blijft gedurende een periode van 2 jaar vanaf de uitreiking van dit attest, zegt dit niets over de gevolgen indien binnen deze geldigheidstermijn een aanvraag is ingediend. In het arrest RvVb/A/2012/0113 oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat met een stedenbouwkundig attest, dat op het ogenblik dat de aanvraag werd ingediend, reeds vervallen was, geen rekening gehouden kan worden als doorslaggevend motief om een vergunning te verlenen. Hieruit volgt dat wanneer de aanvraag wél werd ingediend op het ogenblik dat dit attest nog niet vervallen was, uiteraard wél met dit attest rekening gehouden moet worden. Aldus speelt op dat ogenblik artikel 5.3.1 § 2 VCRO dat – op het ogenblik van de bestreden beslissing – stelt:

(...)

Verwerende partij heeft dit artikel toegepast, maar daarnaast ook op grond van haar eigen onderzoek geoordeeld dat de bevindingen uit het stedenbouwkundig attest nog steeds correct zijn. Terecht merkt verwerende partij in haar antwoordnota op dat zelfs indien het stedenbouwkundig attest reeds vervallen zou zijn geweest, dit de overheid niet belet om met de resultaten ervan rekening te houden, temeer daar Uw Raad reeds vaststelde dat verzoekende partij niet aantoont “dat er na het afleveren van dit stedenbouwkundig attest substantiële wijzigingen zijn aan het terrein waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, of aan de stedenbouwkundige voorschriften”. Er zijn volgens verwerende partij geen doorslaggevende elementen die bij het beslissende onderzoeken naar voor gekomen zijn en die de bevindingen van het stedenbouwkundig attest zouden tegenspreken, en Uw Raad bevestigde dit eerder al.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist de juistheid van de vaststelling in de bestreden beslissing dat de aangevraagde woning volledig in woongebied ligt. Minstens heeft de verwerende partij de ligging van de zonegrens niet zorgvuldig onderzocht en haar vaststelling niet draagkrachtig gemotiveerd.

Anders dan de tussenkomende partijen tegenwerpen, heeft de verzoekende partij wel degelijk belang bij het middel. De bestreden beslissing doet opnieuw uitspraak over de bouwaanvraag en heeft een nieuwe rechterlijke beroepstermijn doen ingaan. Wat de tussenkomende partijen zonder goede reden bepleiten, is de zware sanctie dat de verzoekende partij vervallen verklaard wordt van het recht om een onregelmatigheid als vernietigingsmiddel aan de rechter voor te leggen. Het is niet omdat de verzoekende partij in haar beroep tegen de vernietigde beslissing van 10 augustus 2010 geen middel aangevoerd heeft tegen de dan al gemaakte vaststelling dat de woning volledig in woongebied ligt, dat zij thans die vaststelling in de bestreden beslissing niet meer op ontvankelijke wijze in rechte zou kunnen betwisten en verondersteld moet worden zich bij die vaststelling te hebben neergelegd. Die gevolgtrekking kan ook niet uit het ontbreken van een ambtshalve middel in het vorige geding worden gemaakt, nog daargelaten de vraag of een strijdigheid met de gewestplanvoorschriften wel de openbare orde aanbelangt.

Evenmin belet het gezag van gewijsde van het arrest van 7 juni 2016 dat de verzoekende partij het middel aanvoert. De geciteerde overweging stelt enkel vast dat de woning zich bevindt in de bouwzone volgens het stedenbouwkundig attest van 23 april 2009, niet dat de woning uitsluitend in woongebied volgens het gewestplan zou liggen.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

2.

Het komt het vergunningverlenend bestuur toe om, wanneer er betwisting bestaat over de vraag in welke bestemmingszone het aangevraagd bouwwerk komt te liggen, aan de hand van bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop het zijn beslissing steunt, correct is.

In de hernomen administratieve beroepsprocedure heeft de verzoekende partij een nota neergelegd, opgemaakt door een landmeter-expert op 28 september 2016, om aan te tonen dat de aangevraagde woning de bestemmingsgrens met natuurgebied overschrijdt. Die conclusie wordt op grond van een projectie van het kadasterplan op een uitvergroting van het bestemmingsplan bij het originele gewestplan (kaartblad 23/5) op dezelfde schaal bereikt.

3.

Na te hebben vastgesteld dat de vergunningsaanvraag tijdens de geldingsduur van het stedenbouwkundig attest van 23 april 2009 ingediend werd, motiveert de verwerende partij dat het woongebied van vijftig meter bij de opmaak van het gewestplan parallel met de toen oostelijk gelegen buurtweg nr. 119 ingetekend werd, dat het woongebied van vijftig meter vanaf de zijkant van de buurtweg gerekend moet worden, dat een beëdigd landmeter de bepaling van de zonegrens uitgevoerd heeft en een gemeentelijke landmeter die bepaling bevestigd heeft. Omdat nazicht geen fouten aan het licht gebracht heeft, besluit de verwerende partij dat de zonegrens in het volgens haar nog geldige stedenbouwkundig attest correct bepaald is.

De vaststelling in de bestreden beslissing dat de woning volledig in woongebied gelegen is, steunt daarmee op doorslaggevende wijze op het stedenbouwkundig attest van 23 april 2009 en de daaraan ten grondslag liggende stukken.

4.

Artikel 5.3.1, §3 VCRO bepaalt dat het stedenbouwkundig attest geldig blijft gedurende twee jaar “vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan”. Na het verstrijken van twee jaar na de afgifte verliest het stedenbouwkundig attest zijn in artikel 5.3.1, §2 VCRO geregeld gezag bij het beslissende onderzoek over een vergunningsaanvraag.

Het stedenbouwkundig attest van 23 april 2009 is op grond van artikel 5.1.3, §3 VCRO dus niet meer geldig. Anders dan de tussenkomende partijen argumenteren, doet het niet ter zake dat de vergunde aanvraag binnen die termijn ingediend werd.

Het verstrijken van de geldigheidsduur houdt daarom nog niet in dat de stukken bij het stedenbouwkundig attest iedere bewijswaarde zouden verliezen en niet meer aangewend zouden kunnen worden voor het onderzoek of de woning in haar geheel in woongebied gelegen is. Die stukken moeten op hun bewijsmerites worden beoordeeld.

Het bij de aanvraag tot stedenbouwkundig attest gevoegde “plan met zonegrensaanduiding”, dat de determinerende grondslag uitmaakt voor de gunstige beoordeling in de bestreden beslissing, berust op een uittreksel uit het onteigeningsplan uit 1970 voor de aanleg van de Brugstraat. Daarop wordt er een strook woongebied afgebakend, met een diepte van vijftig meter vanaf de grens van de toen bestaande buurtweg nr. 119.

De bepaling van de planologische bestemming van een perceel volgens het gewestplan moet steunen op de originele, bij het gewestplan gevoegde kaartbladen, waarop de bestemmingen van de betrokken gebieden aangegeven worden. Uit geen gegeven of stuk van het administratief dossier blijkt dat de gehanteerde diepte van vijftig meter vanaf de grens van de buurtweg het resultaat is van een berekening die uitgaat van de bestemmingskaart van het originele gewestplan.

Ook in hun verweer bieden de verwerende partij en de tussenkomende partijen geen verantwoording waarom het woongebied vanaf de rooilijn van de buurtweg volgens het gewestplan vijftig meter zou bedragen.

De diepte van vijftig meter om het woongebied af te bakenen, dient zich dan ook als een loutere aanname aan. De afwijzing van het bewijsmateriaal van de verzoekende partij wordt niet deugdelijk gemotiveerd.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Wim HENKENS en Erik VAN DEN BERGE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 oktober 2016, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het bouwen van een open eengezinswoning op de percelen gelegen te 9280 Lebbeke, Brugstraat 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0581P6 en 0581R6.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 januari 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF