RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 183.372 van 26 mei 2008
in de zaak A. 102.318/X-10.227.

In zake : 1. André VANDECASTEELE,
2. Rita VANSTEENKISTE,
die woonplaats kiezen bij
advocaat F. VAN BELLEGHEM,
kantoor houdende te 8870 IZEGEM,
Ommegangstraat 8

tegen :

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat André VANDECASTEELE en Rita VANSTEENKISTE op 26 maart 2001 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 25 januari 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende verwerping van hun administratief beroep tegen het besluit van 24 oktober 2000 van het college van burgemeester en schepenen van Izegem waarbij de vergunning wordt geweigerd tot het verkavelen van een grond aan de Lendeleedsestraat te Izegem, kadastraal bekend sectie B, nr. 367 en 366/d-ex;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 23 december 2004 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekers;

Gelet op de beschikking van 9 april 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 mei 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. FEYS, die loco advocaat F. VAN BELLEGHEM verschijnt voor de verzoekers, en van adjunct-adviseur A. VAN RIE, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>De feiten</u>

1.1 Op 20 september 2000 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer DE BUSSCHERE, landmeter-expert, namens de verzoekende partijen en de N.V. FLORIN bij het college van burgemeester en schepenen van Izegem een aanvraag in voor de verkaveling van een terrein, gelegen tussen de hoek van de Lendeleedsestraat en de Knobbaardstraat te Izegem, kadastraal bekend sectie B, nrs. 367 en 366 (gedeeltelijk).

Het betreft een wigvormig terrein, dat verdeeld zou worden in vier bouwkavels, bestemd voor alleenstaande eengezinswoningen.

De grens van de bebouwbare zone wordt op elk van de loten getrokken op een afstand van 20 m, gerekend vanaf de rooilijn van de Lendeleedsestraat, en wordt op het verkavelingsplan aangeduid als “rand woongebied”.

1.2 Op 24 oktober 2000 weigert het college van burgemeester en schepenen van Izegem de verkavelingsvergunning.

De beslissing steunt op de stelling dat de percelen volgens het gewestplan Roeselare-Tielt, vastgesteld bij het koninklijk besluit van 19 december 1979, gelegen zijn in agrarisch gebied, waar geen verkaveling met het oog op woningbouw mogelijk is, gelet op artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Het college van burgemeester en schepenen overweegt dat op de kaart van het gewestplan Roeselare-Tielt weliswaar een strook woongebied van ongeveer 10 m breed voorkomt aan de kant van de Lendeleedsestraat waar de betrokken percelen liggen, maar dat de kleurdruk niet volledig overeenkomt met de stafkaart waarop het gewestplan is gebaseerd. Dit zou op verschillende plaatsen in de gemeente duidelijk zijn.

1.3 De heer DE BUSSCHERE, landmeter-expert, stelt namens de verzoekende partijen en de N.V. FLORIN op 6 november 2000 administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen tegen deze weigeringsbeslissing.

Hij voert daarbij aan dat bij de diensten van de gemachtigde ambtenaar in Brugge een vergroting van de kaart van het gewestplan op schaal 1:10.000 werd bekomen, waaruit duidelijk zou blijken dat de bouwzone op de betrokken percelen twintig meter diep is. Hij stelt tevens dat op de betrokken percelen reeds jaren een gemeentelijke belasting wordt geheven en wordt betaald op onbebouwde percelen gelegen in een woongebied.

1.4 Op 25 januari 2001 verwerpt de bestendige deputatie het ingestelde beroep.

De beslissing wordt gemotiveerd door de vaststelling dat de betrokken percelen volgens het gewestplan gelegen zijn in agrarisch gebied en dat enkel de zuidelijke zijde van de Lendeleedsestraat is ingekleurd als woongebied. De strook van een millimeter die volgens het gewestplan ten noorden van de Lendeleedsestraat zou voorkomen, is in werkelijkheid een drukfout op de kaart. Die strook zou overeenstemmen met een bouwdiepte van tien meter, wat niet mogelijk is. Voorts stelt de bestendige deputatie dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die zienswijze bevestigt en dat de aanvraag strijdt met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en met de goede ruimtelijke ordening.

2. <u>Ten gronde</u>

2.1.1. De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van de motiveringsplicht.

Zij stellen dat de bestreden beslissing ten onrechte voorhoudt dat de betrokken percelen in agrarisch gebied zijn gelegen. De beslissing bestempelt de situering van een deel van de betrokken percelen in woongebied als een drukfout,

omdat de kleurdruk op de kaart van het gewestplan Roeselare-Tielt niet volledig zou passen met de onderliggende stafkaart. Deze overweging vormt, evenmin als de verwijzing naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en naar de goede ruimtelijke ordening, een afdoende motivering voor de bestreden beslissing. Ten slotte voeren de verzoekende partijen aan dat zij reeds sinds jaren onderworpen worden aan de gemeentelijke belasting op niet-bebouwde percelen gelegen in woongebied, palende aan een voldoende uitgeruste openbare weg, wat strijdig is met het standpunt dat de vergunningverlenende overheid in de bestreden beslissing inneemt.

2.1.2. De verwerende partij werpt op dat de inkleuring als woongebied op het gewestplan een lintvormige uitloper betreft van een woonkern, die op het gewestplan altijd vijf millimeter breed is en in dit geval enkel op de zuidelijke zijde van de straat betrekking heeft. Het feit dat een millimeter van die strook aan de noordelijke zijde van de straat lijkt te vallen, op de betrokken percelen, zou een bouwdiepte van tien meter impliceren, wat onmogelijk is. Het kan dus enkel gaan om een drukfout. Dat de verzoekende partijen aan de betrokken gemeentelijke belasting worden onderworpen, doet geen afbreuk aan de vaststelling in de bestreden beslissing met betrekking tot het gewestplan.

2.1.3. Op de kaart van het gewestplan Roeselare-Tielt (blad 21/5, schaal 1:25.000) blijkt over de straat waaraan de betrokken percelen grenzen, een strook te zijn ingekleurd als woongebied. Ongeveer een millimeter van deze strook overlapt met de betrokken percelen, wat neerkomt op een breedte van ongeveer 25 meter, gelet op de schaal van de kaart.

In de bestreden beslissing wordt voorgehouden dat deze overlapping neerkomt op een drukfout en wordt een andere lezing gehanteerd van de kaart van het gewestplan, die leidt tot de weigering van de verkavelingsvergunning.

De overheid die bij de beoordeling van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen onder meer de reglementaire bepalingen van gewestplannen op een juiste wijze moet toepassen, kan een lezing van deze bepalingen die haar onwaarschijnlijk lijkt, evenwel niet zonder overtuigende argumenten terzijde schuiven als een “drukfout”.

De redenering die daarbij in de bestreden beslissing wordt gevolgd, mist feitelijke grondslag. Er wordt immers voorgehouden dat de lezing van de verzoekende partijen een bouwdiepte van slechts tien meter impliceert en dat

“geen enkele bebouwing mogelijk is op een strook van 10m”. Aangezien uit het nazicht van de kaart van het gewestplan blijkt dat de strook woonzone op de betrokken percelen ongeveer 25 meter breed is, is de lezing die de verzoekende partijen hanteerden niet “onmogelijk” en kan ze door de overheid niet op het eerste gezicht worden afgewezen ten voordele van een andere lezing. Die andere lezing is in essentie gebaseerd op de veronderstelling dat de kleurdruk op de kaart van het gewestplan niet volledig past met de stafkaart, zoals wordt aangegeven in de motivering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, die door de bestreden beslissing wordt bijgetreden. Er wordt in de eerstgenoemde beslissing gesteld dat dit “op verschillende plaatsen duidelijk” zou zijn, onder meer in de Kokelarestraat te Izegem, zonder dat evenwel nader wordt uiteengezet hoe die beweerde drukfouten dan kunnen worden herkend en waarom vast staat dat het om drukfouten zou gaan.

Wanneer de vergunningverlenende overheid geconfronteerd wordt met twee plausibele lezingen van een gewestplan, vermag zij die lezing toe te passen die haar het meest waarschijnlijk lijkt, mits zij dit op afdoende wijze kan motiveren. In dezen is de toegepaste lezing niet alleen veel minder plausibel, maar bovendien is zij gebaseerd op veronderstellingen die niet nader worden toegelicht en is de verwerping van de andere lezing minstens ten dele gebaseerd op een foutieve redenering.

In de mate dat de bestreden beslissing steunt op een verkeerde lezing van het gewestplan, is de materiële motiveringsplicht geschonden.

Het middel is gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

<u>Artikel 1</u>.

Vernietigd wordt het besluit van 25 januari 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende verwerping van het administratief beroep van André VANDECASTEELE en Rita VANSTEENKISTE tegen het besluit van 24 oktober 2000 van het college van burgemeester en schepenen van Izegem waarbij de vergunning wordt geweigerd tot het verkavelen van een grond aan de Lendeleedsestraat te Izegem, kadastraal bekend sectie B, nr. 367 en 366/d-ex.

<u>Artikel 2</u>.

De kosten van het beroep, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zesentwintig mei 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **R. STEVENS.**