

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0729
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0202-A

Verzoekende partij	de bvba KREPS vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat van KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 18 mei 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het perceel gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent), Johannes Hartmannlaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 19, sectie C, (deel van) nummer 579.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 januari 2019.

Advocaat Dirk ABBELOOS voert het woord voor de verzoekende partij.
Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 14 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “1 kavel – in de betreffende aanvraag benoemd als lot 1 – geschikt voor open bebouwing te ontsluiten” op het perceel gelegen te 9040 Sint-Amandsberg (Gent), Johannes Hartmannlaan zn.

De eerste 7 meter van het perceel ligt binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Sint-Baafskouter’, goedgekeurd op 21 september 1992, in een zone voor wegenis.

Het gedeelte van het perceel voorbij de eerste 7 meter ligt, door een regeringsbesluit van 16 maart 2001, niet meer binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Sint-Baafskouter’, maar binnen de grenzen van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 14 september 1977. De bestemming van dit deel van het perceel wordt betwist.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 maart tot 22 april 2017, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 13 maart 2017 als volgt ongunstig:

“ ...

Onderwerp

Ontbossing in kader van een verkavelingsaanvraag

...

Ruimtelijke bestemming

parkgebied

Biologische waarderingskaart

Biologisch zeer waardevol

Sf: vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem

*Vn: nitrofiel alluviaal elzenbos (Natura 2000-habitat: Alluviale bossen met *Alnus glutinosa* en *Fraxinus excelsior* — 91E0)*

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing)

Bespreking stedenbouwkundige vergunning

De verkavelingsaanvraag voorziet 1 lot voor een open bebouwing. Hiervoor dient een deel van het perceel te worden ontbost. In het dossier is een boscompensatievoorstel opgenomen.

In het aanvraagdossier staat geschreven dat het lot gelegen is in woongebied. Maar bij nazicht van de geldende planbestemming bij de Stad Gent blijkt dat het perceel volledig in parkgebied is gelegen.

Gelet op artikel 90bis van het Bosdecreet is ontbossen in parkgebied verboden.

Aangezien de verkavelingsaanvraag niet gericht is op het realiseren van de bestemming parkgebied is het verlenen van een ontheffing op het verbod tot ontbossen niet mogelijk.

Het ontwerp van de voorliggende verkavelingsaanvraag stemt niet overeen met de planologische bestemmingen en kan dus niet worden vergund.

Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met volgende direct werkende norm(en):

Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990

Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001

*Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een ongunstig advies. Gelet op artikel 4.3.3. VCRO kan de vergunningverlenende overheid de vergunning niet toekennen."
..."*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 8 mei 2017 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 18 mei 2017 als volgt een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 8 mei 2017.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

...

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bestemming en voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

De voorgestelde bouwzone is gelegen in parkgebied volgens het gewestplan.

Wij baseren ons hier voor op de analoge plannen van 1998. Hierop is duidelijk te zien dat de grens van het parkgebied gelegen is in het verlengde van de Johannes Hartmannlaan.

De analoge plannen primeren bovenop het digitale gewestplan raadpleegbaar via het geoloket. (Dat loket vermeldt expliciet:

De bestemmingen op de Vlaamse gewestplannen, cartografisch weergegeven via de officiële gewestplanlegende. De bestemming verwijst naar de algemene en aanvullende (bijzondere) stedenbouwkundige voorschriften zoals ze voor al de Vlaamse gewestplannen werden vastgelegd. Ook de gewestplanwijzigingen werden verwerkt.

Schorsings- en vernietigingsarresten werden echter in principe niet verwerkt ! Dit bestand is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch is het niet uitgesloten dat bepaalde informatie verouderd, onvolledig of onjuist is. Het digitale gewestplan is een bestand geschikt voor gebruik op middenschaliq niveau, met maximale gebruiksschaal 1/10.000 . Het gecombineerd raadplegen van dit bestand met grootschalige percelenkaarten is cartografisch niet correct en biedt geen uitsluitel over de juridisch verordenende planningscontext van een perceel. Aan de gegevens in de kaart kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie in de kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridisch bindende kracht.

Om uitsluitel te krijgen over de juridische planningscontext van een bepaald perceel of gebied dient u contact op te nemen met de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst.)

...

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen. Het ontwerp tot verkavelingsaanvraag voldoet niet aan die bepalingen.

Bijkomende verduidelijking hieromtrent in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 stelt hierover het volgende:

"Het is duidelijk dat slechts die werken en handelingen kunnen toegelaten worden, die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, verfraaiing en/of aanleg van het park.

Aldus houdt artikel 14.4.4. geen absoluut bouwverbod in, maar beperkt het de bouwmogelijkheden niettemin aanzienlijk. Enkel deze handelingen en werken die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkqebied, zijn er toegelaten, met uitsluiting van alle werken en handelingen met een andere bestemming, weze het een residentiële, industriële, agrarische, commerciële en zelfs culturele bestemming. (...)"

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Sint Baafskouter.

Het ontwerp voorziet voor het gedeelte van de verkaveling dat in het BPA gelegen is een "zone voor ontsluiting naar openbare weg". Bij deze zone zijn geen voorschriften voorzien. Uit de benaming "ontsluiting naar openbare weg" wordt dan ook opgemaakt dat dit geen openbare weg is. Dit is in strijd met de bestemming 'wegenis' van het BPA.

...

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp is in strijd met de goede ruimtelijke ordening, en wel om verschillende redenen, nl.:

Vooreerst is het niet mogelijk om een terrein in parkgebied te gaan verkavelen in functie van woningbouw. Het boscompensatievoorstel wordt niet aanvaard. Een ontbossing en verkaveling in functie van woningbouw wordt zowel omwille van de bestemming als omwille van de aanwezige vegetatie niet toegestaan.

Los daarvan kan ook het voorstel tot ontsluiting van de percelen via een private ontsluitingsweg niet aanvaard worden. Deze keuze is vermoedelijk ingegeven vanuit de bestaande toestand, waarbij een gedeelte van de Johannes Hartmannlaan (grosso modo thv de huisnummers 37 tem 57) nog steeds in private eigendom is. De wenselijke toestand is echter zo dat wegenis wordt overgedragen aan de gemeente. Dit geldt eveneens voor nieuwe verkavelingen, en zeker in dit geval waar de zone voor wegenis (zoals afgebakend in het BPA) ook aansluiting voorziet naar een voet- en fietspad. Ook dit pad heeft een openbaar karakter en het is de wens om dit als dusdanig te behouden.

De aansluiting van dit pad op een stuk openbare wegenis is daartoe de beste garantie.

Ook is op het betreffende perceel waardevolle vegetatie (nitrofiel alluviaal elzenbos en vochtig wilgenstruweel) aanwezig dewelke aansluit op het parkgebied van de Rozebroeken.

Het voorstel is in strijd met de goede plaatselijke aanleg.

Aangezien het perceel in parkgebied gelegen is en rekening houdend met het ongunstig advies van ANB, kan, gelet op artikel 4.3.3. VCRO, de vergunningverlenende overheid de vergunning niet toekennen.

Aldus is er ook geen beoordeling van de verkavelingsvoorschriften en het plan.

...

10. CONCLUSIE

Ongunstig.

De aanvraag is zowel in strijd met het gewestplan als met het BPA St. Baafskouter. Ook is het ontwerp in strijd met de goede plaatselijke aanleg (rooien van waardevolle vegetatie).

...

COLLEGEBESLISSING VAN 18 MEI 2017

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende: het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 16 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 juli 2017 dat administratief beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 22 augustus 2017 willigt de verwerende partij als volgt het administratief beroep op 28 september 2017 niet in en weigert een verkavelingsvergunning:

“ ...

2. Motivering

...

2.5 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

Het perceel was aanvankelijk volledig gelegen in woongebied, maar kwam door een op datum van 28 oktober 1998 goedgekeurde wijziging van het gewestplan te liggen aan de rand van een parkgebied (behoudens de voorste strook van 7 m diep, zie verder).

Uit de analoge plannen van 1998 blijkt dat de grens van dit parkgebied o.a. gevormd wordt door het verlengde van de J. Hartmannlaan, meer specifiek door de kadastrale grens tussen de op dat moment reeds bebouwde aanpalende kadastrale percelen nrs. 583/f2 (woning nr. 57) en 583/w (woning nr. 53) en de onbebouwde percelen nrs. 579 (= onderhavig perceel) en 578.

De begrenzing door een vaste en natuurlijke grens zoals een rechte lijnige perceelgrens tussen bebouwde en onbebouwde percelen vormt een vrij logische afbakening tussen een te behouden woongebied en een nieuw te voorzien parkgebied.

Appellant betwist deze aflijning en baseert zich hiervoor op de digitale versie van het gewestplan, volgens dewelke de grenslijn dwars door de kadastrale percelen nrs. 578 en 579 zou lopen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft evenwel terecht beslist dat de analoge plannen primeren bovenop het digitale gewestplan raadpleegbaar via het geoloket.

Dat loket vermeldt trouwens expliciet het volgende:

“De bestemmingen op de Vlaamse gewestplannen, cartografisch weergegeven via de officiële gewestplanlegende. De bestemming verwijst naar de algemene en aanvullende (bijzondere) stedenbouwkundige voorschriften zoals ze voor al de Vlaamse gewestplannen werden vastgelegd. Ook de gewestplanwijzigingen werden verwerkt.

Schorsings- en vernietigingsarresten werden echter in principe niet verwerkt! Dit bestand is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.

Toch is het niet uitgesloten dat bepaalde informatie verouderd, onvolledig of onjuist is.

Het digitale gewestplan is een bestand geschikt voor gebruik op middenschalig niveau; met maximale gebruiksschaal 1/10.000.

Het gecombineerd raadplegen van dit bestand met grootschalige percelenkaarten is cartografisch niet correct en biedt geen uitsluitend over de juridisch verordenende planningscontext van een perceel. Aan de gegevens in de kaart kunnen geen rechten

worden ontleend. De informatie in de kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridisch bindende kracht.

Om uitsluitsel te krijgen over de juridische planningscontext van een bepaald perceel of gebied dient u contact op te nemen met de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst.)”

De aanvraag heeft louter de oprichting van een residentiële woning tot doel en staat dus niet in functie van de openstelling, het behoud, de verfraaiing en/of de aanleg van het betrokken parkgebied, zodat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Gelet op de aard en de karakteristieken van de aanvraag kan hier geen toepassing gemaakt worden van de afwijkingsmogelijkheden (artikelen 4.4.1. t.e.m. 4.4.9.), noch van de basisrechten voor zonevreemde constructies (artikelen 4.4.10. t.e.m. 4.4.22.) zoals vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.

B. Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) ‘Sint-Baafskouter’

Dit BPA werd goedgekeurd op 21 september 1992.

Aanvankelijk was het perceel volledig in het gebied van dit BPA begrepen en bestemd als bouwgrond.

Door een gewestplanwijziging dd. 28 oktober 1998 kwam het perceel evenwel te liggen in parkgebied (behoudens de voorste strook van 7 m diep).

Volgens de rechtspraak van de Raad van State heeft een later vastgesteld hoger plan van aanleg (bv. gewestplan) een grotere rechtskracht dan een eerder goedgekeurd lager plan van aanleg (bv. BPA), zodat m.a.w. het besluit houdende goedkeuring van de gewestplanwijziging van rechtswege de ermee strijdige bepalingen van het vroeger goedgekeurd BPA opheft (RvS., 20 december 1983, nr. 23.832, Steeno).

De Vlaamse Regering heeft bij besluit van 16 maart 2001 o.a. bepaald dat het BPA ‘Sint-Baafskouter’ niet behouden blijft voor het gedeelte van het perceel dat ingevolge bovenvermelde gewestplanwijziging in parkgebied kwam te liggen.

Enkel het voorste gedeelte (7 m diep) van het perceel bevindt zich thans nog in het gebied van het BPA, meer bepaald in een ‘zone voor wegen’.

Het verkavelingsontwerp duidt deze zone aan als ‘ontsluiting naar openbare weg’, hetzij dus als een privaat te houden strook grond.

De betrokken strook neemt ongeveer de halve breedte in van de volledige strook ‘zone voor wegen’, beide stroken dienen als één geheel aangelegd te worden en moeten aansluiting geven op een op het bestemmingsplan aangeduide ‘zone voor wandel- en fietspaden’.

Het verkavelingsontwerp maakt niet duidelijk hoe de betrokken strook zal ingevuld/aangelegd worden, hoe op het wandel- en fietspad zal aangesloten worden,

welke leidingen en rioleringen voorzien worden in de strook, ..., kortom, uit niets blijkt dat hier de realisatie van de in het BPA beoogde bestemming zal verwezenlijkt worden.

C. Bindend karakter van het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos

Artikel 4.3.3. VCRO bepaalt dat, indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, de vergunning ofwel moet worden geweigerd, ofwel in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen moeten worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Hierbij wordt onder 'direct werkende normen' het volgende verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

De aanvraag voorziet in ontbossing, zodat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos diende ingewonnen te worden.

Dit agentschap bracht op 13 maart 2017 een ongunstig advies uit (zie rubriek 1.3), en stelt hierin vast dat de aanvraag in strijd is met volgende direct werkende normen:

- Artikel 90 bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990;

- Artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001.

Uit dit negatief advies van het Agentschap voor Natuur en Bos blijkt dus dat de aanvraag in strijd is met direct werkende normen uit andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, zodat dit advies bindend is en de vergunning ook dient geweigerd te worden op basis van artikel 4.3.3. VCRO.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een verkavelingsvergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 18 mei 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Gent houdende weigering van een verkavelingsvergunning, aangevraagd door bvba Kreps, wordt niet ingewilligd. Verkavelingsvergunning wordt geweigerd."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert als volgt de schending aan van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele motiveringsplicht:

“ ...

1. Verenigbaarheid van de aanvraag met het Gewestplan

15.

Volgens de gegevens zoals opgevraagd aan het stadsloket konden ooit op het perceel twee kavels worden gerealiseerd, dit op basis van het BPA Sint-Baafskouter. Het BPA Sint-Baafskouter is vastgesteld op 21 september 1992.

...

16.

Op de website van de stad Gent is over de bouwvlakken op het grondstuk een wit vlak aangebracht. De inkleuring van het perceel is verwijderd. Er moet vastgesteld worden dat het BPA voor het witte vlak opheffen is bij regeringsbesluit van 16 maart 2001.

...

Na opzoeken is aan het licht gekomen dat het ‘witte vlak’ is aangebracht op grond van een oude regeling uit het ruimtelijkeordeningsdecreet van 18 mei 1999. Volgens die regeling dienden gemeenten in 2000 aan de Vlaamse overheid een voorstel te bezorgen omtrent het geheel of gedeeltelijk behoud of niet-behoud van (onder meer) BPA's vastgesteld vóór de inwerkingtreding van het gewestplan. Te behouden (onderdelen van) BPA's konden geen betrekking hebben op voorschriften strijdig met latere gewestplanning.

In dat kader is bij een besluit van de Vlaamse Regering van 16 maart 2001 (dat nergens terug te vinden is op de website van stad Gent...) bepaald dat het BPA Sint-Baafskouter slechts gedeeltelijk behouden wordt. Er is verwezen naar het behoud van:

“BPA «Sint-Baafskouter» met inbegrip van het onteigeningsplan, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 11 september 1953, gewijzigd bij koninklijk besluit van 10 september 1957, 19 mei 1964, 19 februari 1968, 13 maart 1969, 6 maart 1970, 27 december 1971, 20 juni 1974, 2 december 1975 en bij ministerieel besluit van 21 september 1992; het betreft het deel gelegen binnen de gewestplanwijziging goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 28 oktober 1998, met uitsluiting van het deel dat volgens deze gewestplanwijziging gelegen is in parkgebied en er niet in overeenstemming mee is;”.

Er moet dus voor het witte vlak teruggevallen worden op de gewestplanbestemming, met aftrek van het zeer beperkte deel bestemd voor “zone voor wegen” (de 7 eerste meters) volgens het BPA Sint-Baafskouter.

17.

*Het verkavelingsterrein ligt volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 14/09/1977) **deels** in woongebied (lot 1 ligt volledig in dat woongebied), **deels** in parkgebied.*

...

Deze opdeling is er gekomen na de wijziging van het gewestplan in 1998.

...

18.

Conform de opmetingen van de landmeter ligt het lot 1 volledig in het rode gedeelte van het gewestplan en is het dus bestemd voor wonen.

...

19.

Ook nazicht uit de digitale plannen zoals opgenomen op de website van de provinciale overheid, GISOOST, toont duidelijk aan dat het grondstuk - minstens voor wat de bouwzone betreft – gelegen is in woongebied.

...

20.

In het verkavelingsdossier, opgemaakt op 10 oktober 2016 en ingediend op 12 december 2016, wordt de bestemming van de verkavelde grond bepaald en geïllustreerd op basis van de gedigitaliseerde documentatie, en raadpleegbaar op de website van Geopunt.

Het aftoetsen van de zonering op de originele (analoge) gewestplannen en wijziging, levert een gelijkaardige inkleuring.

Deze originele plannen zijn gedrukt op basis van topografische kaarten met schaal 1/25.000.

Het uitvergroten van deze plannen toont aan dat tussen het pand (op het aanpalend perceel) gelegen te Hartmanlaan nr.57 (kadastraal gekend onder Gent, 19^{de} afdeling, sectie C, nr. C583F2) en de in 1998 gedefinieerde uitbreiding van de parkzone, er nog steeds een strook gelegen is in het woongebied. Volgens de ingemeten schaal heeft deze strook een breedte van ± 20m.

...

21.

Indien men de afdruk van Gewestplan “Gentse en Kanaalzone – wijziging, KB dd. 21-05-1998” over het analoog gewestplan “Gentse en Kanaalzone, KB dd. 14-09-1977” legt, ziet men aldus duidelijk dat het bouwvlak waarop de eengezinswoning gebouwd wordt in woongebied ligt.

...

22.

Uit voorgaande vloeit voor dat de bestreden beslissing – die voorhoudt dat het project niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften – het Gewestplan Gents en Kanaalzone (K.B. dd. 14.09.1977) schendt.

De bestreden beslissing schendt tevens Art. 5.1.0 van het Koninklijk Besluit betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dat stelt:

...

2. De bestreden beslissing schendt de formele motiveringsplicht

23.

Daarnaast dient de overheid de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet in acht te nemen bij haar beslissing. Luidens artikel 2 van de Motiveringswet moeten alle bestuurshandelingen met individuele strekking uitdrukkelijk worden gemotiveerd en luidens artikel 3 van die wet moet de motivering de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en moet de motivering afdoende zijn.

Het afdoende karakter van de motivering betekent dat de motivering pertinent moet zijn, dit wil zeggen dat ze duidelijk met de beslissing te maken moet hebben, en dat de draagkrachtig moet zijn, dit wil zeggen dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen. **Verder moet de motivering duidelijk, concreet, nauwkeurig, waarheidsgetrouw zijn en gestaafd worden door stukken van het administratief dossier.**

De belangrijkste bestaansreden van de motiveringsplicht, zoals die wordt opgelegd door de Motiveringswet, bestaat erin dat de betrokkene in de hem aanbelangende beslissing zelf de motieven moet kunnen aantreffen op grond waarvan ze werd genomen, derwijze dat blijkt, of minstens kan worden nagegaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die gegevens correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen, opdat de betrokkene met kennis van zaken zou kunnen uitmaken of het aangewezen is de beslissing met een annulatieberoep te bestrijden.

24.

De motieven die gegeven worden moeten daarenboven feitelijk juist zijn.

In casu zijn de motieven feitelijk onjuist aangezien de motieven ten aanzien van de materiële juistheid van de feiten niet bestaan (cf. supra). **Een beslissing die op wettige beweegredenen steunt, is onwettig indien deze beweegredenen in feite niet aanwezig zijn. Een in rechte juiste redenering kan onwettig zijn omdat ze geen steun vindt in de feiten** (I. OPDEBEEK, M. VAN DAMME, *Beginnelsen van behoorlijk bestuur*, Brugge, die Keure, 2006, 145).

Het onderzoek naar het bewijs van de feiten is onderdeel van het wettigheidsonderzoek. Een beslissing die op onbestaande of niet afdoende bewezen feiten steunt, is in rechte niet te verantwoorden (I. OPDEBEEK, M. VAN DAMME, *Beginnelsen van behoorlijk bestuur*, Brugge, die Keure, 2006, 145).

Zoals hierboven werd uiteengezet is er geen grondig onderzoek gedaan naar het bewijs van de feiten, nu de feiten die als grondslag dienen voor het opgeworpen legaliteitsgebrek met betrekking tot de bestemming, onjuist zijn.

25.

Daarenboven brengt de verzoekende partij sterke argumentatie aan en krijgt zij geen of geen behoorlijke weerlegging door het bestuur (I. OPDEBEEK, M. VAN DAMME, *Beginnelsen van behoorlijk bestuur*, Brugge, die Keure, 2006, 150).

Het bestuur bewijst op geen enkele wijze middels (uitvergroete) plannen dat de vaststellingen van verzoekende partij onjuist zijn nu deze zonder concreet bewijs stelt:

“Uit de analoge plannen van 1998 blijkt dat de grens van dit parkgebied o.a. gevormd wordt door het verlengde van de J. Hartmannlaan, meer specifiek door de kadastrale grens tussen de op dat moment reeds bebouwde aanpalende kadastrale percelen nrs. 583/f2 (woning nr. 57) en 583/w (woning nr. 53) en de onbebouwde percelen nrs. 579 (=onderhavig perceel) en 578. De begrenzing door een vaste en natuurlijke grens zoals een rechtlijnige perceelgrens tussen bebouwde en onbebouwde percelen vormt een vrij logische afbakening tussen een te behouden woongebied en een nieuw te voorziene parkgebied.”

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel (onzorgvuldige feitengaring) en de formele motiveringsplicht.

3. Geen legaliteitsbelemmering op grond van het advies van het Agentschap Natuur en Bos

26.

*De Deputatie meent – op basis van onzorgvuldige feitengaring, met name **op grond van de stelling dat de projectzone gelegen zou zijn in parkgebied** – dat een legaliteitsbelemmering gevonden kan worden in het negatief advies van het Agentschap Natuur en Bos.*

Opnieuw steunt de Deputatie haar motivering op grond van onjuiste motieven.

27.

Het Agentschap Natuur en Bos bracht advies uit op grond van de foutieve veronderstelling dat het goed gelegen is in parkgebied (cf. supra):

...

Het advies van het Agentschap Natuur en Bos is echter ongunstig om de loutere reden dat het Agentschap Natuur en Bos verkeerdelijk aanneemt dat het perceel “volledig in parkgebied is gelegen”.

*Daarom besluit het Agentschap Natuur en Bos dat ontbossen in principe niet mag zonder voorafgaande ontheffing. **Dergelijke ontheffing moet echter ingevolge artikel 90bis van het Bosdecreet niet worden verkregen bij woongebieden.***

Uit hetgeen hiervoor werd uiteengezet blijkt duidelijk dat de aanvraag gelegen is in woongebied en dat er aldus geen legaliteitsbelemmering voorhanden is.

28.

De schending van het Gewestplan brengt dus tevens met zich mee dat de opgeworpen legaliteitsbelemmering in het geheel niet voorhanden is, nu blijkt dat het goed wel degelijk gelegen is in woongebied.

De Deputatie schendt ook op deze wijze de formele motiveringsplicht daar haar weigering op dit punt niet ook niet gebaseerd is op de juiste feiten.

4. Ten overvloede

29.

Geheel ten overvloede en ter vrijwaring van de rechten van verzoekende partij werd in het kader van het administratief beroep aangestipt dat zowel het betrokken BPA als de gedeeltelijke opheffing ervan manifest onrechtmatig zijn:

- a) *Het BPA werd door de minister goedgekeurd op 21 september 1992. Op dat ogenblik was de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw nog van toepassing. Artikel 21 bepaalde duidelijk dat aan de Commissie van Advies het ontwerpplan, samen met de bezwaren, de opmerkingen en het proces-verbaal van de sluiting van het openbaar onderzoek, voorgelegd dienden te worden. De Commissie van Advies werd voor de agglomeratie Gent bij K.B. van 4 september 1967 ingesteld. De leden van de adviescommissie van Gent werden door middel van het K.B. van 17 juli 1970 benoemd. Van deze advisering kan geen spoor worden teruggevonden. De niet-naleving van de adviesverplichting houdt een manifeste schending van een substantiële vormvereiste in, zodanig dat het BPA als onbestaande bestuurshandeling buiten toepassing moet worden gelaten.*
- b) *Aan het opheffingsbesluit ging geen openbare procedure met inspraak van het publiek en met inventarisatie van de effecten van de opheffing vooraf.*

30.

De Deputatie bleef ook hier in gebreke een adequaat antwoord op te formuleren. Aldus is ook om deze reden de formele motiveringsplicht geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“Verzoekster stelt dat het te verkavelen terrein wel degelijk nog (voor een bebouwbaar deel) in woongebied ligt volgens het geldende gewestplan. De deputatie die oordeelt dat het terrein in parkgebied is gelegen, schendt het gewestplan.

Verzoekende partij steunt haar argumentatie op de opmetingen van haar eigen landmeter en op digitale versies van het gewestplan.

De deputatie heeft echter in de bestreden beslissing zeer duidelijk gemotiveerd dat een digitale kaartversie geenszins accuraat noch bindend is:

...

Ook uw Raad heeft al letterlijk bevestigd dat een digitale versie van het gewestplan niet noodzakelijk volledig correct is, en alleszins niet juridisch bindend is:

...

Nu de deputatie zich – net als het college van burgemeester en schepenen - baseert op de enige correcte, officiële en analoge versie van het gewestplan (i.c. deze van de wijziging van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ van 28 oktober 1998), kan niet ernstig betwist worden dat verzoekende partij zich op foute gegevens baseert, en het oordeel van de deputatie volledig correct is.

Voor de goede orde vindt uw Raad als stuk 14 nogmaals een officieel uittreksel uit de officiële versie van het gewestplan (voor uw Raad opgevraagd bij het departement Omgeving). Hierop is duidelijk te zien dat de noordelijke grenslijn van het parkgebied in het verlengde van de J. Hartmannlaan is gelegen, en dat er alleszins geen ruimte meer is tussen de bestaande noordelijk aanpalende woning en het parkgebied om nog een woning te kunnen bouwen.

Het middelonderdeel is ongegrond.

Verzoekende partij beweert verder nog dat de deputatie de formele motiveringsplicht schendt door niet te bewijzen dat het standpunt van verzoekende partij fout was.

Deze stelling is grotesk.

Verzoekende partij citeert in haar verzoekschrift onmiddellijk na te beweren dat de deputatie hierover geen motivering voorziet, de relevante motivering die de deputatie hierover voorziet:

...

Er ontbreekt aldus alleszins geen formele motivering omtrent de feitelijkheden waar de deputatie zich op steunt in haar oordeel over de bestemmingsconformiteit.

Het middelonderdeel is manifest ongegrond.

De vermelding van de deputatie dat zij zich – net als het college van burgemeester en schepenen - baseert op de officiële, analoge versie van het gewestplan, is vanzelfsprekend een afdoende reden en bewijs welke de stelling van de verzoekende partij ontkracht.

Het is aan verzoekende partij om aan te tonen dat het standpunt van de deputatie foutief zou zijn. Zij slaagt daar niet in, zodat het oordeel van de deputatie overduidelijk volledig correct is.

Als derde middelonderdeel werpt verzoekende partij op dat de legaliteitsbelemmering die de deputatie vindt in het negatief advies van het Agentschap Natuur en Bos de formele motiveringsplicht schendt, nu het oordeel over de bestemmingsconformiteit (in dit advies) foutief was.

Het middelonderdeel is gericht op een overtollig weigeringsmotief, en dan ook onontvankelijk.

Voor de goede orde wordt nog gewezen op het antwoord bij het eerste middelonderdeel, waarin onomstotelijk wordt aangetoond dat het standpunt van verzoekende partij over de bestemmingsconformiteit niet correct is, zodat het middelonderdeel dat zich op verkeerde gegevens baseert, minstens ongegrond is.

Als laatste middelonderdeel stelt verzoekende partij dat het BPA en de gedeeltelijke opheffing daarvan 'onrechtmatig' is. De deputatie zou niet op dit beroepsargument geantwoord hebben.

Het middelonderdeel is in eerste instantie niet tegen de bestreden beslissing gericht. Niet alleen behoort een beoordeling over de 'rechtmatigheid' van het BPA niet tot de bevoegdheid van de deputatie, de bestreden beslissing steunt zich daarenboven geenszins op het opheffen deel van het BPA om de aanvraag te weigeren.

Aangezien het beroepsargument over totaal irrelevante zaken handelt, waarover de deputatie zich niet kan of moet uitspreken, is een formele motivering hierover dan ook niet vereist.

Het middelonderdeel is onontvankelijk.

Het eerste middel is deels onontvankelijk en in het geheel niet ernstig en ongegrond."

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

“

1. Eerste onderdeel: verenigbaarheid met het Gewestplan

22.

Het eenvoudig verwijzen naar een analoog plan volstaat niet, aangezien een plan interpreteerbaar is, gegeven de schaal die is gebezigd.

Het bijgebrachte analoog plan (Gewestplanwijziging 1998) heeft nu dezelfde vormgeving als het plan dat hierboven onder nr. 19 is ‘overlegd’ op het origineel Gewestplan, en waaruit blijkt dat er nog een ruimte is (gelegen in woongebied) tussen de grens van de wijziging en de noordelijk gelegen woning (beheerst door het origineel Gewestplan).

Inderdaad, de door verwerende partij bijgebrachte scan van het analoog gewestplan vertoont dezelfde ‘gap’ tussen de parkzone en de noordelijke woning als deze op randnr. 18.

Bovendien ‘stopt’ de parkzone ter hoogte van de onderzijde van de ‘trompetachtige’ uitstulping van de Hartmannlaan, op hetzelfde punt dus als de figuur onder randnr. 18.

...

In die omstandigheden is zeker geen sprake van een klaar en eenduidig analoog plan, nu hetgeen is aangeleverd overeenstemt met het door verzoeker bijgebrachte materiaal.

2. Tweede onderdeel: formele motiveringsplicht

25.

Eenzijds zijn de analoge plannen waarop men zich baseert niet bijgebracht in de fase van het bestuurlijk beroep.

26.

Anderzijds is de stelling dat een perceelsgrens (die de iure geen rol speelt in de stedenbouw) een ‘vrij logische afbakening’ lijkt, een appreciatie die in het licht van het hierboven weergegeven feitenmateriaal kennelijk onvoldoende is.

3. Geen legaliteitsbelemmering op grond van het advies van het Agentschap Natuur en Bos

29.

De Deputatie stelt dat het middelonderdeel een overtoollig motief betreft, zodanig dat daarop niet verder moet worden ingegaan.

4. Opmerkingen ten overvloede

30.

Verzoeker formuleerde nog ten overvloede opmerkingen over de kaduke genese van het BPA van 21 september 1992 en de eigenaardige opheffing ervan bij regeringsbesluit van 16 maart 2001 ... In zoverre zulks echter als een middelonderdeel beschouwd wordt door verwerende partij, wordt duidelijkheidshalve afstand gedaan van dat middelonderdeel.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het eerste onderdeel van haar eerste middel aan dat het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone niet in parkgebied, maar (deels) in woongebied gelegen is en betwist zo het weigeringsmotief in de bestreden beslissing dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming.

In het tweede onderdeel van haar eerste middel werpt de verzoekende partij een schending op van de formele motiveringsplicht omdat de verwerende partij niet grondig het bewijs onderzoekt van de feiten als grondslag voor de beweerde strijdigheid met de bestemming parkgebied en bovendien de argumenten van de verzoekende partij onvoldoende weerlegt.

2.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Het motief dat de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het toepasselijk gewestplan volstaat om de weigering van een verkavelingsvergunning te verantwoorden.

3.

De verwerende partij moet, wanneer er betwisting is over de vraag in welke bestemmingszone het voorwerp van de aanvraag gelegen is, op basis van voldoende bewijskrachtige documenten aantonen dat de feitelijke grondslag, waarop zij haar beslissing steunt, juist is.

Het zorgvuldigheidsbeginsel noopt een vergunningverlenend bestuursorgaan immers tot een zorgvuldige voorbereiding van haar beslissing, die moet steunen op een correcte feitenvinding.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet zich informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

Wie vervolgens de beoordeling van de verwerende partij betwist, moet evenzeer voldoende concreet aantonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing onjuist en onzorgvuldig is.

Het is niet aan de Raad om, op basis van de standpunten van de procespartijen, en in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan, zelf de 'grenslijn' te bepalen tussen de bestemmingsgebieden.

De Raad kan alleen onderzoeken of de verwerende partij, bij het bepalen van de 'grenslijn', haar bevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, zorgvuldig haar beslissing heeft kunnen nemen.

Wanneer er tijdens de administratieve beroepsprocedure een ernstige betwisting is over de ligging van het voorwerp van een aanvraag, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan die betwisting met de nodige zorgvuldigheid onderzoeken en dat geldt des te meer wanneer het voorwerp van de aanvraag, zoals hier, zich situeert aan de grens van een bestemmingsgebied.

De verwerende partij heeft daarover dan een verstrengde formele motiveringsplicht.

De procespartij die vervolgens de beoordeling van de verwerende partij betwist, moet evenzeer voldoende concreet aantonen dat de beoordeling in de bestreden beslissing onjuist en onzorgvuldig is.

4.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij eerst vast dat het perceel aanvankelijk, volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone, volledig gelegen was in woongebied, maar door een op 28 oktober 1998 goedgekeurde wijziging van het gewestplan, met uitzondering van de eerste 7 meter van het perceel, aan de rand van een parkgebied is komen te liggen.

Volgens de verwerende partij blijkt uit de analoge plannen van 1998 dat de grens van het parkgebied onder andere gevormd wordt door het verlengde van de Johannes Hartmannlaan, meer specifiek door de kadastrale grens tussen de (op dat ogenblik reeds bebouwde) aanpalende kadastrale percelen met nummers 583/f2 (woning nummer 57) en 583/w (woning nummer 53) en de onbebouwde percelen met nummers 579 (het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft) en 578.

De begrenzing door een vaste en natuurlijke grens, zoals een rechte lijnige perceelsgrens tussen bebouwde en onbebouwde percelen, is volgens de verwerende partij een vrij logische afbakening tussen een te behouden woongebied en een nieuw te voorzien parkgebied.

De verwerende partij overweegt verder in de bestreden beslissing dat de verzoekende partij die begrenzing betwist en zich daarvoor baseert op de digitale versie van het gewestplan, waaruit zou blijken dat de grenslijn dwars door de kadastrale percelen met nummers 578 en 579 loopt.

Volgens de verwerende partij heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent echter terecht beslist dat de analoge plannen primeren op het digitale gewestplan dat raadpleegbaar is via het geoloket.

De verwerende partij wijst er op dat het geoloket vermeldt:

“De bestemmingen op de Vlaamse gewestplannen, cartografisch weergegeven via de officiële gewestplanlegende. De bestemming verwijst naar de algemene en aanvullende (bijzondere) stedenbouwkundige voorschriften zoals ze voor al de Vlaamse gewestplannen werden vastgelegd. Ook de gewestplanwijzigingen werden verwerkt.

Schorsings- en vernietigingsarresten werden echter in principe niet verwerkt! Dit bestand is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.

Toch is het niet uitgesloten dat bepaalde informatie verouderd, onvolledig of onjuist is.

Het digitale gewestplan is een bestand geschikt voor gebruik op middenschalig niveau; met maximale gebruiksschaal 1/10.000.

Het gecombineerd raadplegen van dit bestand met grootschalige percelenkaarten is cartografisch niet correct en biedt geen uitsluitsel over de juridisch verordenende planningscontext van een perceel. Aan de gegevens in de kaart kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie in de kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridisch bindende kracht.

Om uitsluitsel te krijgen over de juridische planningscontext van een bepaald perceel of gebied dient u contact op te nemen met de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst.)”

Vervolgens stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag louter de (latere) bouw beoogt van een residentiële woning en dus niet in functie staat van de openstelling, het behoud, de verfraaiing en/of de aanleg van het parkgebied, zodat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan: omdat de afwijkmogelijkheden en de basisrechten voor zonevreemde constructies, zoals bepaald in de VCRO, niet toegepast kunnen worden, is er voor de aanvraag geen vergunning mogelijk.

5.

Het wordt niet betwist dat het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, aanvankelijk volledig gelegen was binnen de grenzen van het op 21 september 1992 goedgekeurd BPA 'Sint-Baafskouter'.

Op 28 oktober 1998 is een wijziging van het gewestplan Gentse en Kanaalzone goedgekeurd, waardoor, volgens de verwerende partij in de bestreden beslissing, het perceel aan de rand van het parkgebied is komen te liggen.

Er wordt evenmin betwist dat een later gewestplan, op basis van het arrest (Steen) van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, met nummer 23.832 van 20 december 1983, voorrang heeft op een eerder goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Om de juiste ligging van het perceel te bepalen, steunt de verwerende partij zich vooral op de "analoge plannen van 1998".

In haar antwoordnota benadrukt de verwerende partij dat dit de officiële en analoge versie is van het op 28 oktober 1998 gewijzigd gewestplan en zij voegt bij het administratief dossier een officieel uittreksel van het gewijzigd gewestplan.

De verzoekende partij betwist niet dat de verwerende partij de originele en officiële versie van de gewestplanwijziging heeft gebruikt, op basis waarvan de verwerende partij in de bestreden beslissing vaststelt dat de grens van het parkgebied onder andere gevormd wordt door het verlengde van de Johannes Hartmannlaan, meer specifiek door de kadastrale grens tussen de (op dat moment reeds bebouwde) aanpalende kadastrale percelen met nummers 583/f2 (woning nummer 57) en 583/w (woning nummer 53) en de onbebouwde percelen met nummers 579 (het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft) en 578.

Daarmee volgt de verwerende partij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent (in de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg) dat uit de analoge plannen van 1998 duidelijk blijkt dat de grens van het parkgebied gelegen is in het verlengde van de Johannes Hartmannlaan.

De verzoekende partij toont niet aan dat die vaststelling, op basis van de officiële, analoge versie van de gewestplanwijziging, foutief of kennelijk onredelijk is en de schaalgrootte van het analoge gewestplan (1/10.000) laat die vaststelling toe.

Dat de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat de begrenzing door een vaste en natuurlijke grens, zoals een rechtlijnige perceelsgrens tussen bebouwde en onbebouwde percelen, "een vrij logische afbakening" is tussen een te behouden woongebied en een nieuw te voorzien parkgebied, doet daar geen afbreuk aan.

Dit alles lijkt overigens bevestigd te worden in het besluit van de Vlaamse regering van 16 maart 2001 dat het BPA 'Sint-Baafskouter' slechts gedeeltelijk behoudt en dat de verzoekende partij als volgt citeert:

“BPA «Sint-Baafskouter» met inbegrip van het onteigeningsplan, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 11 september 1953, gewijzigd bij koninklijk besluit van 10 september 1957, 19 mei 1964, 19 februari 1968, 13 maart 1969, 6 maart 1970, 27 december 1971, 20 juni 1974, 2 december 1975 en bij ministerieel besluit van 21 september 1992; het betreft het deel gelegen binnen de gewestplanwijziging goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 28 oktober 1998, met uitsluiting van het deel dat volgens deze gewestplanwijziging gelegen is in parkgebied en er niet in overeenstemming mee is;”

De zinsnede “met uitsluiting van het deel dat volgens deze gewestplanwijziging gelegen is in parkgebied en er niet in overeenstemming mee is” lijkt dus te bevestigen dat het deel van het BPA, dat niet behouden wordt, volgens de gewestplanwijziging van 28 oktober 1998 gelegen is in parkgebied, zodat ook dit deel van het BPA niet wordt behouden.

De verzoekende partij heeft in haar beroepsverzoekschrift bij de Raad zelf (een deel van) het bestemmingsplan van het BPA weergegeven, waarop te zien is dat een wit vlak is aangebracht op het aanvraagperceel, met uitzondering van de eerste 7 meter van het perceel, die door het BPA nog steeds bestemd zijn tot ‘zone voor wegen’: dat is het deel van het BPA dat met het besluit van 16 maart 2001 werd opgeheven.

De verzoekende partij ontkent niet dat dit wit vlak overeenstemt met lot 1 van de aangevraagde verkaveling en erkent dat voor dit wit vlak teruggevallen moet worden op de gewestplanbestemming.

De overige argumenten van de verzoekende partij, en in het bijzonder de in het verzoekschrift opgenomen grafische weergaven van plannen, doen niet anders besluiten.

Een grafische digitale versie van het gewestplan is, zoals de verwerende partij terecht stelt in de bestreden beslissing, geen officiële reproductie van de originele juridische documenten.

De verzoekende partij kan dan ook geen afdruk van een gedigitaliseerde versie van het gewestplan, zoals van GISoost en Geopunt, inroepen om de gewestplanbestemming te bepalen.

De verzoekende partij stelt nog dat het aftoetsen van de zonering op de originele (analoge) gewestplannen (en de wijziging ervan) een gelijkaardige inkleuring oplevert, maar de verzoekende partij gebruikt topografische kaarten op schaal 1/25.000, hetgeen minder gedetailleerd is dan de kaart waarop de verwerende partij steunt (namelijk met schaal 1/10.000).

Om dezelfde reden faalt het standpunt van de verzoekende partij dat men duidelijk ziet dat het bouwvlak, waarop de eengezinswoning gebouwd zou worden, in woongebied ligt wanneer men de afdruk van de gewestplanwijziging bij koninklijk besluit van 21 mei 1998 over het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld analoog gewestplan legt.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de beoordeling in de bestreden beslissing foutief of onzorgvuldig is en toont dan ook niet aan dat de verwerende partij met de bestreden beslissing het gewestplan Gentse en Kanaalzone en artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit schendt.

6.

Er is ook geen schending van de formele motiveringsplicht: uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk en middels afdoende motivering op basis van welk onderzoek zij tot de toepasselijkheid van de bestemming parkgebied besluit en kan ook voldoende worden afgeleid waarom de verwerende partij de argumentatie van de verzoekende partij niet volgt.

7.

In het derde onderdeel van haar middel voert de verzoekende partij nog aan dat de verwerende partij ten onrechte beslist dat er een legaliteitsbelemmering is omwille van het ongunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos, op basis van de vaststelling dat het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in parkgebied.

Het motief dat de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het toepasselijk gewestplan volstaat om de weigering van een verkavelingsvergunning te verantwoorden.

De verzoekende partij uit met dit onderdeel van haar eerste middel kritiek op een overtollig weigeringsmotief en zulke kritiek kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

8.

In haar wederantwoordnota doet de verzoekende partij afstand van het vierde onderdeel van haar eerste middel.

9.

De Raad verwerpt dan ook het eerste middel.

B. Tweede en derde middel

De Raad onderzoekt het tweede en het derde middel niet: het motief dat de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het toepasselijk gewestplan volstaat om de weigering van de gevraagde (verkavelings)vergunning te verantwoorden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, meer bepaald het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 maart 2019 door de eerste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Bart VOETS

Eddy STORMS