

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0389 van 23 juni 2015
in de zaak 1011/0452/A/8/0378

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
[REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 9 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de bvba Bosman Woningbouw (de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 7 september 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sandro DI NUNTIO die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw ██████ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 28 mei 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ██████ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een vrijstaande eensgezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 juni 2010 tot en met 17 juli 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling brengt op 28 juni 2010 een ongunstig advies uit:

“ ...

De bovenvermelde adviesaanvraag werd uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een duurzame plattelandsontwikkeling onderzocht en er wordt een ongunstig advies gegeven.

Door het bouwen van een woning wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van het agrarisch gebied om de noodzakelijke tuin bij een woning te voorzien. Dit kan niet worden aanvaard. De definitieve juridisch administratieve afweging gebeurt door de vergunningverlenende overheid (gemeente en/of agentschap ruimte & erfgoed).

... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ██████ verleent op 10 augustus 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag strekt tot het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning;

*Het perceel is volgens de planologische voorzieningen van het bij KB dd. 14.09.1977 vastgesteld gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in agrarisch gebied;
Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 schriftelijk bezwaar ingediend;
Overwegende dat de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied (zie vaststelling van 11/06/2010 door hoofddeskundige landmeter [REDACTED] van het Agentschap Ruimte en Erfgoed – Afdeling Oost-Vlaanderen;
Overwegende dat de aanvraag strijdig is met de bestemming;
Overwegende dat de aanvraag niet valt onder de toepassing van titel 4, hoofdstuk IV (afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften) van de VCRO.
Besluit: ongunstig advies
...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 3 september 2010 het volgende ongunstig advies:

*“ ...
Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.
...”*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 7 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...
Overwegende dat de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied (zie vaststelling van 11/06/2010 door hoofddeskundige landmeter [REDACTED] van het Agentschap Ruimte en Erfgoed – Afdeling Oost-Vlaanderen);
Overwegende dat de aanvraag strijdig is met deze bestemming;
Overwegende dat de aanvraag niet valt onder de toepassing van titel 4, hoofdstuk IV (afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften) van de VCRO.
...”*

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 4 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 november 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...
2.7 Beoordeling
2.7.1 De watertoets
Het terrein is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. De oppervlakte van de op te richten bebouwing is beperkt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect voor de waterhuis-houding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter met installatie voor herbruik van het hemel-water, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.
De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.*

2.7.2 De juridische aspecten

Appellant betwist dat het perceel gelegen is in agrarisch gebied.

De basisstudies voor de gewestplannen hielden destijds de optie in van concentratie van de bebouwing in de kernen, doch omwille van bestaande toestanden werden ook woonlinten opgenomen die in principe niet in aanmerking kwamen voor uitbreiding, maar wel voor behoud en/of opvulling.

De afbakening van deze woonlinten gebeurde aan de hand van vaste gegevens op het terrein, zoals een weg, gracht, gebouw,

Volgens de (oorspronkelijke) gewestplanafdruk die destijds aan ons bestuur werd overgemaakt wordt het betrokken woonlint (50 m diep woongebied met landelijk karakter) duidelijk begrensd door de op dit plan aangeduide losweg, en is onderhavig perceelsgedeelte dus gelegen buiten het 50 m diep woon-gebied met landelijk karakter.

De begrenzing door een vaste en natuurlijke grens zoals een losweg vormt een vrij logische afbakening die in overeenstemming is met bovenvermelde principes.

De afbakening die appellant op zijn plan aanduidt – een grenslijn tussen een woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied die dwars doorheen een landbouwperceel loopt op korte afstand van een vaste grens (losweg) – daarentegen staat haaks op bovenvermelde principes.

Appellant steunt zich op een 'kopie' van het gewestplan waarop kwestieuze begrenzing niet gelijk valt met de losweg, maar die – grafisch gemeten – de grenslijn ca. 20 m verder legt, hetzij dus dwars door onderhavig perceel landbouwgrond.

Uit een nazicht van dit plan blijkt duidelijk dat de overdruk met (bouw)zones niet correct op het basisplan (stafkaart) werd gelegd, maar iets verschoven is, dit valt vooral te zien bij de verschillende 50 m woongebieden met landelijk karakter in de omgeving die verschoven zijn t.o.v. de weg in wiens functie ze getekend werden (bv. situaties waarbij het woongebied aan de ene kant van de weg ± 70 m diep is en aan de andere kant van de weg ± 30 m diep, terwijl dit langs beide zijden 50 m moet zijn), maar valt ook te zien bij onderhavig woon-lint zelf, dat ook aan de andere zijde ± 20 m in dezelfde richting verschoven is t.o.v. een op de staf-kaart aangeduide vaste grens (gelegen in verlengde van een andere losweg), waardoor de in 1965 opgerichte woning Warande 27 (kadastraal perceel nr. 1237/k) net buiten het woongebied zou vallen, hetgeen uiteraard niet de bedoeling van het gewestplan kon zijn, integendeel, deze op de stafkaart aangeduide woning werd destijds gebruikt als begrenzing van onderhavig woonlint.

Een uittreksel uit het gewestplan op schaal 1/10.000 in bezit van Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen bevestigt dit gegeven.

Het plan waar appellant naar verwijst betreft bijgevolg een foute druk van het gewestplan, die niet als basis kan dienen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de thans gevraagde woning wordt opgericht in agrarisch gebied en dat, vermits deze woning niet in functie van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf wordt opgericht, zij strijdig is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

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 codex.

De aanvraag komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.

2.7.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteits-overwegingen niet meer relevant.

2.8 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

De verwerende partij beslist op 9 december 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

2.6 Beoordeling

2.6.1 De watertoets

Het terrein is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. De oppervlakte van de op te richten bebouwing is beperkt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat het schadelijk effect voor de waterhuis-houding zich beperkt tot het plaatselijk verminderen van de infiltratie van het hemelwater in de bodem. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput van 10.000 liter met installatie voor herbruik van het hemel-water, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

2.6.2 De juridische aspecten

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat het perceel gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

Wanneer de overheid in het kader van haar gevoerd beleid documenten publiceert en ter beschikking stelt van de burgers, is het essentieel dat deze burgers vast mogen aannemen dat deze documenten correct zijn.

In dit opzicht houdt de publicatie een verbintenis in van de overheid met de burgers.

Wanneer blijkt dat de door de overheid aan de burgers ter beschikking gestelde documenten niet conform zijn met de originele die als bijlage gevoegd zijn bij een beslissing, dan is de burger misleid en wordt het vertrouwen geschonden.

In het hier concrete geval werden de gewestplannen na hun goedkeuring gedrukt en verkocht aan overheden en burgers, die deze dan ook als referentie gebruiken. Het blijkt dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft volgens de gepubliceerde kaart gelegen is in een woongebied met landelijk karakter, daar waar nu vastgesteld wordt dat de originele kaart de grond opneemt in een agrarisch gebied.

Er werd nooit een erratum gepubliceerd, noch een rechtzetting bij een herziening van het gewestplan.

De tegenstrijdigheid komt voort uit een handeling van de overheid, die daardoor een fout beging, waarvan de burgers niet de nadelige gevolgen moeten dragen.

Derhalve dient de aanvraag hier beoordeeld op basis van de gepubliceerde kaart die stelt dat het terrein in woongebied met landelijk karakter gelegen is en is aldus de aanvraag vatbaar voor vergunning.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde woning brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

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 VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “het gewestplan Gentse en Kanaalzone, zoals vastgesteld bij K.B. van 14 september 1977 en latere wijzigingen, alsmede van art. 11.4.1. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van art. 4.3.1. § 1 en art. 4.4.9. § 1 VCRO, van de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

2.

De bestreden beslissing verleent de vergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op het terrein gelegen te [REDACTED], ten kadaster gekend onder [REDACTED]. Het bouwterrein is volgens de planologische bepalingen van het bij K.B. van 14 september 1977 en latere wijzigingen vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in een agrarisch gebied.

Overeenkomstig art. 11.4.1. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet ingeval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van art. 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.

De oprichting van een eengezinswoning heeft niets te maken met een agrarisch of para-agrarisch bedrijf en is dan ook in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het geldend gewestplan.

3. Volgens de aanvrager ligt het perceel niet in een agrarisch gebied, maar wel in een woongebied met landelijk karakter. De aanvrager legt hiertoe een "kopie" van het gewestplan voor, waaruit zou moeten blijken dat de grenslijn tussen het agrarisch gebied en het woongebied met landelijk karakter volledig op de eigendom van de aanvrager zou liggen.

Door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente [REDACTED] werd, gelet op deze betwisting, aan het Agentschap Ruimte & Erfgoed een zonegrensbepaling gevraagd.

Volgens de uitgevoerde zonegrensbepaling van 11 juni 2010 is de grens tussen het woongebied en het agrarisch gebied echter gelegen langs de bestaande losweg, rechts van de eigendom van de aanvrager. Het bouwterrein ligt volgens de zonegrensbepaling in agrarisch gebied.

Het betrokken woonlint (50 m diep woongebied met landelijk karakter) wordt duidelijk begrensd door de op het gewestplan aangeduide losweg. De eigendom van de aanvrager is derhalve gelegen buiten het 50 m diep woongebied met landelijk karakter.

Dit wordt door de aanvrager betwist.

De begrenzing door een vaste en natuurlijke grens, zoals een losweg, vormt een vrij logische afbakening die in overeenstemming is met de gevolgde principes bij de totstandkoming van het gewestplan. De door de aanvrager beweerde grenslijn, gelegen tussen een woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied die dwars doorheen een landbouwperceel zou lopen op korte afstand van een vaste grens (losweg) is in strijd met dergelijke principes.

In het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar van 18 november 2010 worden trouwens bedenkingen gemaakt bij de door de aanvrager voorgelegde kopie van het gewestplan.

"Appellant steunt zich op een 'kopie' van het gewestplan waarop kwestieuze begrenzing niet gelijk valt met de losweg, maar die - grafisch gemeten - de grenslijn ca. 20 m verder legt, hetzij dus dwars door onderhavig perceel landbouwgrond

Uit een nazicht van dit plan blijkt duidelijk dat de overdruk met (bouw)zones niet correct op het basisplan (stafkaart) werd gelegd, maar iets verschoven is, dit valt vooral te zien bij de verschillende 50 m woongebieden met landelijk karakter in de omgeving die verschoven zijn t. o. v. de weg in wiens functie ze getekend werden (bv. situaties waarbij het woongebied aan de ene kant van de weg ± 70 m diep is en aan de andere kant van de weg ± 30 m diep, terwijl dit langs beide zijden 50 m moet zijn), maar valt ook te zien bij onderhavige woonlint zelf, dat ook aan de andere zijde ± 20 m in dezelfde richting verschoven is t.o.v. een op de stafkaart aangeduide vaste grens (gelegen in verlengde van een andere losweg), waardoor de in 1965 opgerichte woning [REDACTED] (kadastraal perceel [REDACTED]) net buiten het woongebied zou vallen, hetgeen uiteraard niet de bedoeling van het gewestplan kon zijn, integendeel, deze op de stafkaart aangeduide woning werd destijds gebruikt als begrenzing van onderhavig woonlint.

Een uittreksel uit het gewestplan op schaal 1/10000 in bezit van Ruimte & Erfgoed, afdeling Oost- Vlaanderen bevestigt dit gegeven.

Een plan waar appellant naar verwijst betreft bijgevolg een foute druk van het gewestplan, die niet als basis kan dienen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de thans gevraagde woning wordt opgericht in een agrarisch gebied en dat, vermits deze woning niet in functie van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf wordt opgericht, zij strijdig is met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven".

De door de aanvrager voorgelegde "kopie" van het gewestplan stemt dan ook niet overeen met de juiste bestemmingen op het gewestplan Gentse en Kanaalzone.

In de bestreden beslissing wordt "aangenomen" dat de overheid deze "kopie" aan de aanvrager heeft bezorgd en dat de overheid dan ook de gevolgen voor eventuele fouten in deze "kopie" moet dragen. Op grond daarvan wordt de vergunning verleend.

Los van het antwoord op de vraag wie verantwoordelijk zou zijn voor de foutieve vermeldingen op de door de aanvrager voorgelegde "kopie", een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet getoetst worden aan de exacte en officiële documenten en bestemmingen van het geldende gewestplan.

De bestemmingsvoorschriften van het gewestplan hebben een bindende en verordenende kracht. De bestemmingsvoorschriften blijven geldig en onverminderd van toepassing zolang deze niet werden voorzien.

De vergunningverlenende overheid is dan ook gehouden deze bestemmingsvoorschriften toe te passen en mag hiervan slechts afwijken in de gevallen en op de wijze in de Stedenbouwwetgeving bepaald.

4. In het bestreden besluit wordt enkel voortgegaan op de door de aanvrager voorgelegde kopie van het gewestplan, zonder op een nauwkeurige en zorgvuldige wijze na te gaan of alle "vaste punten" overeenstemmen met het geldende gewestplan. Dit is des te merkwaardiger nu in het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar duidelijk gewezen werd op de inconveniënte van de door de aanvrager voorgelegde kopie. Dit betekent eveneens een schending van de motiveringsplicht zoals vervat in artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van de bestuurshandelingen, minstens van de materiële motiveringsplicht, en van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

5. Het eerste middel is dan ook volkomen gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

In zijn enig middel stelt verzoeker dat het bouwperceel waarop de nieuwe woning zou worden gebouwd volgens het gewestplan in agrarisch gebied is gelegen, zodat de bestreden beslissing welke het bouwperceel in woongebied met landelijk karakter situeert, onwettig is.

De aanvrager legde echter zowel bij de aanvraag als bij zijn beroepschrift een uittreksel van het gewestplan neer welke hij van de Vlaamse Overheid had aangekocht en waaruit blijkt dat het bouwperceel weldegelijk in woongebied met landelijk karakter gelegen is.

De deputatie oordeelde aldus terecht:

"Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat het perceel gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

Wanneer de overheid in het kader van haar gevoerd beleid documenten publiceert en ter beschikking stelt van de burgers, is het essentieel dat deze burgers vast mogen aannemen dat deze documenten correct zijn.

In dit opzicht houdt de publicatie een verbintenis in van de overheid met de burgers.

Wanneer blijkt dat de door de overheid aan de burgers ter beschikking gestelde documenten niet conform zijn met de originele die als bijlage gevoegd zijn bij een beslissing, dan is de burger misleid en wordt het vertrouwen geschonden.

In het hier concrete geval werden de gewestplannen na hun goedkeuring gedrukt en verkocht aan overheden en burgers, die deze dan ook als referentie gebruiken. Het blijkt dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft volgens de gepubliceerde kaart gelegen is in een woongebied met landelijk karakter, daar waar nu vastgesteld wordt dat de originele kaart de grond opneemt in een agrarisch gebied.

Er werd nooit een erratum gepubliceerd, noch een rechtzetting bij een herziening van het gewestplan.

De tegenstrijdigheid komt voort uit een handeling van de overheid, die daardoor een fout beging, waarvan de burgers niet de nadelige gevolgen moeten dragen.

Derhalve dient de aanvraag hier beoordeeld op basis van de gepubliceerde kaart die stelt dat het terrein in woongebied met landelijk karakter gelegen is en is aldus de aanvraag vatbaar voor vergunning."

De deputatie paste de geldende bestemmingsvoorschriften correct toe. De bestreden beslissing is aldus regelmatig

Aangezien de van toepassing zijnde bestemming van het bouwperceel de enige belemmering was voor de weigering van de vergunning, en eveneens de enige reden tot

*huidig vernietigingsverzoek, is de bestreden beslissing tevens afdoende gemotiveerd, nu de deputatie de ruimtelijke motieven weergeeft waarop zij haar beslissing steunt. Het enig middel is niet gegrond.
...*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“... ”

2. In een enig middel wordt de schending ingeroepen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, zoals vastgesteld bij K.B. van 14 september 1977 en latere wijzigingen, alsmede van art. 11.4.1 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van art. 4.3.1. § 1 en art. 4.4.9. § 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De bestreden beslissing verleent de vergunning voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op het terrein gelegen te [REDACTED], te kadaster gekend onder [REDACTED]. Het bouwterrein is volgens de planologische bepaling van het bij K.B. van 14 september 1977 en latere wijzigingen vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in een agrarisch gebied.

De oprichting van een eengezinswoning heeft niets te maken met een agrarisch of para-agrarisch bedrijf en is dan ook in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het geldend gewestplan.

Verwerende partij stelt in de antwoordnota dat de vergunning toch werd verleend omdat de aanvrager “zowel bij de aanvraag als bij zijn beroepschrift een uittreksel van het gewestplan (neerlegde) welke hij van de Vlaamse Overheid had aangekocht en waaruit blijkt dat het bouwperceel weldegelijk in woongebied met landelijk karakter gelegen is”.

Verwerende partij onderschrijft voorts en herneemt de in de bestreden beslissing aangehaalde motieven met de benadrukking dat “de tegenstrijdigheid voortkomt uit een handeling van de overheid, die daardoor een fout beging, waarvan de burgers niet de nadelige gevolgen mogen dragen”.

Verwerende partij blijft van oordeel dat “de geldende bestemmingsvoorschriften correct” werden toegepast.

3. De bestemmingsvoorschriften van het geldend gewestplan hebben een bindend en verordenend karakter en dienen derhalve toegepast te worden zolang zij niet worden herzien.

Volgens de uitgevoerde zonegrensbepaling van 11 juni 2010 is de grens tussen het woongebied en het agrarisch gebied gelegen langs de bestaande losweg, rechts van de eigendom van de aanvraag. Het bouwterrein ligt volgens de zonegrensbepaling duidelijk in agrarisch gebied.

De door de aanvrager voorgelegde “kopie” van het gewestplan stemt dan ook niet overeen met de juiste bestemmingen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone.

Verwerende partij blijft ook in de antwoordnota “voorhouden” dat de overheid deze “kopie” aan de aanvrager zou bezorgd hebben en dat de overheid dan ook de gevolgen voor eventuele fouten in deze “kopie” moet dragen.

Verwerende partij antwoordt evenwel niet op de opmerkingen van verzoekende partij in het verzoekschrift tot nietigverklaring.

Zelfs indien van enige fout in hoofde van de overheid sprake zou kunnen zijn – dit bewijs wordt geenszins geleverd, en de discussie hieromtrent behoort ook niet toe aan de vergunningverlenende overheid-, dan nog moet een aanvraag tot stedenbouwkundige

vergunning worden getoetst aan de exacte en officiële documenten en bestemmingen van het geldende gewestplan.

In het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar werd duidelijk gewezen op de inconveniëntie van de door de aanvrager voorgelegde kopie. Hierop wordt in de bestreden beslissing helemaal niet geantwoord.

In het verzoekschrift tot nietigverklaring heeft verzoekende partij benadrukt dat verwerende partij niet enkel kan voortgaan op de door de aanvrager voorgelegde kopie van het gewestplan, zonder op een nauwkeurige en zorgvuldige wijze na te gaan of alle “vaste punten” overeenstemmen met het geldende gewestplan. Ook hierop wordt in antwoordnota van verwerende partijen niet gereageerd.

De vergunningverlenende overheid is gehouden de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan correct toe te passen en mag hiervan slechts afwijken in de gevallen en op de wijze in de stedenbouwwetgeving voorzien.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Ondanks het feit dat de bestreden beslissing (onder de titel ‘Planologische voorschriften’) vermeldt dat de bouwplaats gelegen is in woongebied met landelijk karakter, blijkt uit onderstaande overweging van de bestreden beslissing (onder de titel ‘De juridische aspecten’), dat het perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, wel degelijk gelegen is in agrarisch gebied:

“ ...

In het hier concrete geval werden de gewestplannen na hun goedkeuring gedrukt en verkocht aan overheden en burgers, die deze dan ook als referentie gebruiken. Het blijkt dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft volgens de gepubliceerde kaart gelegen is in een woongebied met landelijk karakter, daar waar nu vastgesteld wordt dat de originele kaart de grond opneemt in een agrarisch gebied.

...”

Ook ter zitting bevestigt de verwerende partij dat het perceel gelegen is in agrarisch gebied.

2.

De Raad stelt vast dat met de bestreden beslissing toelating wordt gegeven om een vrijstaande eengezinswoning te bouwen op een perceel dat gelegen is in agrarisch gebied.

Conform artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

Samen met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing, door een stedenbouwkundige vergunning te verlenen de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan, die onmiskenbaar bindende en verordenende kracht hebben, evenals artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit, schendt.

Een zuiver residentiële functie kan niet in overeenstemming worden gebracht met de bestemming agrarisch gebied.

De verwerende partij had de stedenbouwkundige vergunning dan ook noodzakelijk moeten weigeren.

3.

Het *“exemplaar van het gewestplan Gentse en Kanaalzone dat destijds aangekocht werd bij de Vlaamse overheid en volgens dewelke het gedeelte van onderhavig perceel waarop de woning wordt opgetrokken onmiskenbaar gelegen is in het woongebied met landelijk karakter”* en *“een kopie van een opmetingsplan van een landmeter waarin dit bevestigd wordt”* dat de verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing kunnen op geen enkele manier de voormelde legaliteitsbezwaren verschonen.

Deze documenten doen geen afbreuk aan de bindende en verordenende kracht van het gewestplan.

De verwerende partij gaat er ten onrechte van uit dat zij op geldige wijze kon afwijken van de vigerende bestemmingsvoorschriften door zich te beroepen op het vertrouwensbeginsel.

Het vertrouwensbeginsel stelt dat gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt, zo enigszins mogelijk, moeten worden gehonoreerd. Een rechtszoekende moet kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concrete geval heeft gedaan.

Daargelaten de vraag of een zogenaamde kopie van het gewestplan kan aanzien worden als een vaste gedragslijn of als een concrete toezegging of belofte, werken de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het vertrouwensbeginsel, niet contra legem. De beginselen van behoorlijk bestuur kunnen niet tegen uitdrukkelijke wettelijke of reglementaire bepalingen worden ingeroepen.

Zoals hierboven reeds vermeld, is de aanvraag in strijd met het van toepassing zijnde gewestplan en artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit.

Het vertrouwensbeginsel kan niet worden ingeroepen om een onwettige vergunning te verlenen.

4.

Verder is de Raad onbevoegd om zich uit te spreken over burgerrechtelijke gevolgen van mogelijks verkeerde informatie verleend door het Vlaams gewest.

Geschillen over burgerlijke rechten zoals de voorliggende discussie, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

De bestreden beslissing schendt dan ook het bestemmingsvoorschrift ‘agrarisch gebied’ van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit en de materiële motiveringsplicht door een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning.

Het middel is gegrond.

VI. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het in ‘bijkomende orde en in voorkomend geval’, verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die

ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Er zijn bovendien geen kosten verschuldigd, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 december 2010, waarbij aan de [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de [REDACTED] en dit binnen een vervalttermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL