

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 210.759 van 27 januari 2011
in de zaak A. 190.369/X-13.962.**

In zake : 1. Julienne STESENS
 2. Maria STESENS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Pieter Jongbloet
 kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
 Jan Jacobsplein 5
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hugo Sebreghs
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 november 2008, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van de Provincie Antwerpen dd. 28 augustus 2008, houdende verwerping van hun beroep gericht tegen het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Retie dd. 13 juni 2008, houdende gedeeltelijke weigering van een verkavelingsvergunning voor de verkaveling van een terrein gelegen aan het Vonderpad te Retie, kadastraal gekend als Sectie C, nrs. 942b en 942c in twee loten”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Githa Scheppers heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 november 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter Jongbloet, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Christophe Smeyers, die loco advocaat Hugo Sebreghs verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Githa Scheppers heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 23 februari 1993 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie de rechtsvoorgangers van de verzoeksters de vergunning voor het verkavelen in twee loten van een perceel gelegen te Retie, Vonderpad, kadastraal bekend sectie C, nr. 942.

Bij proces-verbaal van 22 februari 2008 stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie vast dat de voormelde verkavelingsvergunning als vervallen dient te worden beschouwd omdat “de verkoop - de verhuring voor meer dan negen jaar - de vestiging van een erfpacht van ten minste 1/3 van de kavels niet werd geregistreerd”.

3.2. Op 14 februari 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoeksters bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie een aanvraag in tot het verkrijgen van een nieuwe verkavelingsvergunning voor hetzelfde perceel, thans kadastraal bekend sectie C, nrs. 942/b en 942/c.

3.3. Tijdens het openbaar onderzoek worden geen bezwaarschriften ingediend.

In zitting van 4 april 2008 adviseert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie de aanvraag gunstig. In dit advies wordt onder meer het volgende overwogen:

“Overwegende dat het goed, volgens het gewestplan Herentals-Mol (KB 28/07/1978) gelegen is in woongebied langs de weg en dieperliggend agrarisch gebied.

(...)

Overwegende dat een gelijkaardige aanvraag door het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening op 19 februari 1993 gunstig geadviseerd werd. Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 23 februari 1993 vergunning verleend voor het verkavelen van dit perceel. Het proces-verbaal van verval werd door het college van burgemeester en schepenen op 22 februari 2008 vastgesteld.

Overwegende dat naar aanleiding van bovenvermelde verkavelingsaanvraag door de gemeenteraad in zitting van 17 december 1992 het wegtracé goedgekeurd werd en er voorwaarden opgelegd werden aan de verkavelaar met betrekking tot de uitrusting van de wegen en de aanleg van de nutsvoorzieningen. De verkavelaar heeft aan de opgelegde voorwaarden voldaan.

Overwegende dat artikel 100 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor het bouwen van een commercieel, ambachtelijk of industrieel gebouw of voor het bouwen van een woning, met uitzondering van een land- of tuinbouwbedrijf en van een exploitatiewoning van een land- of tuinbouwbedrijf. Ongeacht de plaatselijke toestand, wordt als minimale uitrusting beschouwd een met duurzame materialen verharde

weg, voorzien van een elektriciteitsnet. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van artikel 100 §1.

Overwegende dat de bebouwing in de omgeving zich overwegend kenmerkt door vrijstaande bebouwing.

Overwegende dat de voorgestelde bebouwingstypologie rekening houdt met de karakteristieken van de omgeving. Er kan besloten worden dat de aanvraag zich op aanvaardbare wijze in de omgeving integreert.

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening en stedenbouwkundig aanvaardbaar is”.

3.4. Op 29 mei 2008 adviseert de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag gunstig voor kavel 1 en ongunstig voor kavel 2, op basis van onder meer de volgende motivering:

“BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in twee kavels voor vrijstaande bebouwing.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Het goed ligt in het gewestplan Herentals-Mol. (Koninklijk besluit van 28 juli 1978)

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in woongebied in functie van de Bloemstraat (50 meter) en achterliggend agrarisch gebied.

(...)

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, voor het deel gelegen in woongebied.

De aanvraag is principieel in strijd met (het) van kracht zijnde plan, voor het deel gelegen in agrarisch gebied.

(...)

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De bebouwing in de omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door vrijstaande bebouwing in een landelijke omgeving.

De strook voor hoofdgebouwen van kavel 2 is grotendeels gelegen in agrarisch gebied. Bijgevolg komt deze kavel niet in aanmerking voor woningbouw. Deze kavel dient te worden uitgesloten uit de verkaveling.

De garage op kavel 1 dient verplicht te worden opgericht aansluitend op de bestaande op de linkerperceelsgrens.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De voorgestelde bebouwingstypologie op kavel 1 houdt rekening met de karakteristieken van de omgeving. De voorgestelde kavelbreedte en kaveldiepte van kavel 1 zijn gangbaar en in overeenstemming met de omgeving. Er kan besloten worden dat de aanvraag zich op aanvaardbare wijze in de omgeving integreert.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

ONGUNSTIG voor de verkaveling van de grond in kavel 2. Deze kavel is grotendeels gelegen in agrarisch gebied. De aanvraag is op dit vlak in strijd met de voorschriften van het gewestplan. Kavel 2 wordt uitgesloten uit de verkavelingsvergunning.

GUNSTIG voor de verkaveling van de grond in kavel 1 zoals voorgesteld op bijgaand verkavelingsontwerp, onder de volgende voorwaarden:

VOORWAARDEN

- Bijgaande stedenbouwkundige voorschriften worden toegepast;
- De garage op kavel 1 dient verplicht te worden opgericht aansluitend op de bestaande op de linkerperceelsgrens;
- Het behoort, zoals vermeld in de decreettekst van het decreet Algemeen Waterbeleid, tot de bevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid, om de resultaten van de watertoets te vermelden en ermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing en de passende maatregelen te nemen om de schade aan het waterhuishoudkundig systeem te beperken.

Door de gedeeltelijke ligging van kavel 2 in agrarisch gebied is een grotere strook voor hoofdgebouwen op kavel 1 mogelijk”.

3.5. Bij besluit van 13 juni 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie de gevraagde verkavelingsvergunning voor kavel 1, onder meer onder de door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gestelde voorwaarden. De verkavelingsvergunning voor kavel 2 wordt geweigerd.

3.6. Tegen dit besluit wordt door de verzoeksters beroep ingesteld bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen op 10 juli 2008.

In het beroepschrift wordt onder meer het volgende aangevoerd:

“De omstandigheden en de voorwaarden van de huidige verkavelingsaanvraag zijn aldus niets veranderd t.o.v. de verkavelingsvergunning afgeleverd op 23 februari 1993. Alle voorwaarden werden vervuld en er zijn geen afwijkingen.

Ook volgens het gewestplan Herentals-Mol dd. 28 juli 1978 laat niets vermoeden dat de betrokken percelen geen deel meer zouden uitmaken van het woongebied. Het omgevingsplan in bijlage en gevoegd bij het bundel duidt duidelijk de strook van 50 m. langs de straat Vonderpad aan. Op het

gewestplan is deze strook vaag en niet steeds duidelijk afgebakend zodat in veel grensgevallen hierover twijfels bestaan.

De structuurplanning die de laatste jaren werd doorgevoerd geeft noch op landelijk, noch op provinciaal, noch op gemeentelijk vlak enige aanwijsbare reden om de inplanting van de huidige verkaveling te wijzigen.

Kavel 2 is inderdaad gedeeltelijk in het agrarisch gebied gelegen doch komt wegens de geringe oppervlakte niet meer in aanmerking om deel uit te maken van de nieuwste en oppervlakte-gebonden landbouwmethoden. Aldus heeft dit deel van kavel 2 ook geen landbouwbestemming meer.

Integendeel maakt deze verkaveling zoals U zal opmerken op het situatieplan in bijlage deel uit van een woongebied dat de laatste jaren én eindelijk is kunnen ontwikkeld worden door de inspanning van verschillende eigenaars. De betrokken percelen zijn omgeven door nieuwe en recente bouw- en verkavelingsvergunningen:

- verkavelingsvergunning Daemen-Heyns (nu Segers-Bertels) 104/283 (1) dd. 29 juli 1980, noordelijk aanpalend;
- verkavelingsvergunning Van Houdt-Van Mechelen 104/418 (1) dd. 23 februari 1993, bestaande uit 4 loten, aanpalend aan de overkant van de straat Vonderpad;
- bouwvergunning dd. 3 maart 1998 aan Jan Dijckmans voor de woning Vonderpad 28, aan de overkant van de straat en geen deel uitmakend van een verkavelingsvergunning;
- bouwvergunning dd. 12 april 1994 aan Luc Timmermans-Stevens voor de woning Vonderpad 26, zijn de lot 1 van verkaveling Van Houdt-Van Mechelen 104/418 (1);
- bouwvergunning dd. 25 januari 2000 aan Koen Govaerts-De Doncker voor de woning Vonderpad 26A, geen deel uitmakend van enige verkavelingsvergunning;
- verkavelingsvergunning aan notaris Van Ussel voor verschillende eigenaars 104/442 (2) dd. 18 juli 2000, omvattende 25-tal loten aanpalend aan de verkaveling Van Houdt-Van Mechelen aan beide zijden van de straat Vonderpad.

Behalve de aanduiding van voorgaande omgeving en situering komt kavel 2 welke volgens de vergunning van 13 juni 2008 uitgesloten wordt uit de verkaveling, o.i. wel in aanmerking om bebouwd te worden. De bouwstrook is voldoende groot om een woning in te planten, bij voorkeur zoals deze werd voorgesteld overeenkomstig het voorstel van de oorspronkelijke vergunning van 23 februari 1993. Dit betrof trouwens een voorstel gewijzigd door de gemachtigde ambtenaar. Het is dus bezwaarlijk aanvaardbaar dat dit thans niet meer wordt aangenomen. Door de tijden heen kunnen vanzelfsprekend de stedenbouwkundige normen wijzigen. Dit is in casu niet het geval waar geen noemenswaardig verschil bestaat tussen de beide voorgestelde kavels. Zoals reeds aangeduid is er geen verschil tussen de huidige aanvraag en de voorheen verleende en thans vervallen verkavelingsvergunning.

Een ander voorstel zou zijn om de ontworpen bouwstrook van kavel 2 in het agrarisch gebied te laten vervallen en deze in de woonzone langs de Vonderpad uit te breiden zoals aangeduid op het plan in bijlage onder ABCD.

Het voorstel van de oorspronkelijke aanvraag komt echter tegemoet aan de verzuchtingen van alle deelgenoten, erfgenamen Stessens-Van Dijk en beantwoordt aan de hernieuwing van de vervallen verkavelingsvergunning van 23 februari 1993. Trouwens hiermede werd ook rekening gehouden in de schattingen ter gelegenheid van de aangifte van nalatenschap. Geen van de deelgenoten kon zich voorstellen dat deze verkavelingsvergunning niet gewoon zou hernieuwd worden. Deze strookt perfect met de bestaande structuur van woongebied in een landelijke omgeving”.

3.7. Het departement Landbouw en Visserij - afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling Antwerpen verleent op 18 augustus 2008 een ongunstig advies voor lot 2 “aangezien de strook particuliere hoofdgebouw grotendeels in agrarisch gebied gelegen is” en “op onbebouwde percelen in agrarisch gebied (...) enkel exploitatiewoningen van volwaardige agrarische bedrijven (kunnen) opgericht worden”.

3.8. Bij het bestreden besluit van 28 augustus 2008 verwerpt de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het beroep van de verzoeksters.

Dit besluit is onder meer als volgt gemotiveerd:

“DEEL I: WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN
(...) ”

4. Relevante wetgeving:

1. Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

2. Volgens het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan Herentals-Mol situeert de aanvraag zich in woongebied in functie van de Bloemstraat (50m00) en achterliggend agrarisch gebied.

Woongebied is bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf op voorwaarde dat deze activiteiten om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een ertoe voorzien gebied afgezonderd moeten worden, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. De bedrijven, voorzieningen en inrichtingen zijn maar toegestaan op voorwaarde dat zij met de onmiddellijke omgeving te verenigen zijn.

De agrarische gebieden zijn 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 verblijfsgelegenheid 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 in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan, voor het gedeelte dat in woongebied gelegen is.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan, voor het gedeelte dat in agrarisch gebied gelegen is.

3. Uit het dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen het verval van de verkaveling heeft onderzocht in toepassing van artikel 192 van het DRO. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft de verkaveling op 22 februari 2008 vervallen verklaard.

Bij een nieuwe aanvraag tot verkaveling dient opnieuw de volledige juridische en planningscontext bekeken te worden van de plaats van de aanvraag. Vermits de oorspronkelijke verkaveling gedeeltelijk gelegen is in agrarisch gebied en de functie residentieel wonen strijdig is met de agrarische bestemming volgens het gewestplan, kan geen nieuwe verkavelingsvergunning worden afgeleverd voor het gedeelte dat in agrarisch gebied gelegen is.

Deze redenering is gebaseerd op een uitspraak van de Raad van State (...) die luidt als volgt:

‘Overwegende dat de stelling van de verwerende partijen dat ‘bij de behandeling van de aanvraag tot wijziging van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling (...) geen legaliteitsonderzoek (dient) te gebeuren naar het gewestplan omdat door de goedkeuring van het statuut van bouwgrond verkreeg, waaraan niet meer kan worden geraakt, niet kan worden bijgetreden; dat een verkavelingsvergunning niet meer rechten verleent aan deze die erin met zoveel woorden zijn vermeld, nl. bouwen volgens de daarin bepaalde voorschriften; dat op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening elke verkavelingsvergunning of wijziging van de verkavelingsvergunning in overeenstemming moet zijn met de geldende plannen van aanleg; dat een in het agrarisch gebied gelegen zonevreemde verkaveling bestemd voor woningbouw zoals terzake, slechts kan worden gewijzigd in overeenstemming met de bestemming agrarisch gebied strijdige bestemming de bindende en verordenende kracht van het gewestplan miskent;’

De redenering van de Raad van State baseert zich op artikel 132, §2 en artikel 111bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Vermits het louter residentieel wonen in strijd is met de agrarische bestemming, kan geen vergunning worden verleend voor het gedeelte dat in agrarisch gebied gelegen is.

4. Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkavelingaanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.

Conclusie m.b.t. de legaliteit:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen, voor wat het gedeelte in woongebied betreft.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming, noch met de decretale en reglementaire bepalingen, voor wat het gedeelte in agrarisch gebied betreft.

DEEL II: VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Op basis van het gewestplan kan wel degelijk geoordeeld worden dat lot 2 van voorgestelde verkaveling voor een zeer groot stuk gelegen is in agrarisch gebied. Meer bepaald situeert meer dan de helft van betreffend lot én van de voorgestelde strook voor hoofdgebouwen zich in agrarisch gebied.

Beroepers melden dat op het gewestplan de strook van het woongebied vaag is en niet steeds duidelijk afgebakend is, zodat in vele grensgevallen hierover twijfel bestaat.

Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. Op basis van het gewestplan is de grens tussen woongebied en agrarisch gebied duidelijk zichtbaar. Rekening houdend met de grote schaal van het gewestplan, is het inderdaad wenselijk rekening te houden met een kleine speling bij de vaststelling van de 'lijn'. In casu is echter geen twijfel mogelijk, daar de grens duidelijk weergeeft dat minder dan de helft van lot 2 in woongebied gelegen is. Een kleine verschuiving van de grens - te wijten aan de schaal van het gewestplan - zorgt er bijgevolg niet voor dat betreffend lot nagenoeg volledig in woongebied zal liggen.

Conclusie m.b.t. de opportuniteit: De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4.1.1. De verzoeksters putten een eerste middel uit de schending van de artikelen 2, §1 en 11 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het continuïteitsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, alsook uit het gebrek aan rechtens vereiste feitelijke grondslag. Ze voeren aan dat uit de in het middel aangevoerde bepalingen volgt dat er “voor elke m² oppervlakte van het Vlaamse Gewest” een gewestplanbestemming bestaat die bindende en verordende kracht heeft en dat de verwerende partij, “zeker gelet op de eerder voor lot 2 afgeleverde verkavelingsvergunning en het beroepsschrift waarin werd betoogd dat - zeker het bebouwbaar gedeelte - van lot 2 in woongebied was gelegen”, aan de hand van een studie van het originele gewestplan en een grondig onderzoek van bewijskrachtige stukken had moeten nagaan welke precies de gewestplanbestemming van welk perceelgedeelte van lot 2 was, alvorens zich op de gewestplanbestemming van dit perceel te baseren om de vergunning te weigeren en dus niet kon volstaan met de stelling dat er, zelfs rekening houdend met een kleine speling bij het vaststellen van de “lijn” gezien de grote schaal van het gewestplan, geen twijfel over kon bestaan dat meer dan de helft van lot 2 en van de voorgestelde strook voor hoofdgebouwen in agrarisch gebied gelegen is. Volgens de verzoeksters kan uit de op 23 februari 1993 afgeleverde verkavelingsvergunning minstens impliciet afgeleid worden dat op dat ogenblik zowel de gemeentelijke overheid als de gemachtigde ambtenaar van oordeel waren dat ook lot 2 van de ontworpen verkaveling -en al zeker het gedeelte ervan dat volgens de ontwerpvoorschriften kon worden bebouwd- in woongebied gelegen was.

Beoordeling

4.1.2. Er valt niet in te zien en de verzoeksters zetten ook niet uiteen in welke zin artikel 11 van het gecoördineerde decreet dienstig op de inhoud van het middel kan worden betrokken. In zoverre de schending van dit artikel wordt aangevoerd, is het middel derhalve onontvankelijk.

4.1.3. Uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij op basis van een projectie van het gewestplan op het kadasterplan en op het verkavelingsplan tot de volgende overwegingen is gekomen:

“Op basis van het gewestplan kan wel degelijk geoordeeld worden dat lot 2 van voorgestelde verkaveling voor een zeer groot stuk gelegen is in agrarisch gebied. Meer bepaald situeert meer dan de helft van betreffend lot én van de voorgestelde strook voor hoofdgebouwen zich in agrarisch gebied.

Beroepers melden dat op het gewestplan de strook van het woongebied vaag is en niet steeds duidelijk afgebakend is, zodat in vele grensgevallen hierover twijfel bestaat.

Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. Op basis van het gewestplan is de grens tussen woongebied en agrarisch gebied duidelijk zichtbaar. Rekening houdend met de grote schaal van het gewestplan is het inderdaad wenselijk rekening te houden met een kleine speling bij de vaststelling van de ‘lijn’. In casu is echter geen twijfel mogelijk, daar de grens duidelijk weergeeft dat minder dan de helft van lot 2 in woongebied gelegen is. Een kleine verschuiving van de grens - te wijten aan de schaal van het gewestplan - zorgt er bijgevolg niet voor dat betreffend lot nagenoeg volledig in woongebied zal liggen”.

Het betoog van de verzoeksters, die ten andere niet betwisten dat een gedeelte van kavel 2 in agrarisch gebied ligt, is niet van aard afbreuk te doen aan de hierboven weergegeven motivering. De verzoeksters brengen geen enkel concreet gegeven aan waaruit zou kunnen worden besloten dat de vaststelling van de gewestplanbestemming door de verwerende partij feitelijk onjuist zou zijn. De loutere verwijzing naar een eerder afgeleverde en inmiddels reeds vervallen verkavelingsvergunning volstaat daartoe niet.

Evenmin tonen de verzoeksters aan dat de weergegeven motivering niet afdoende zou zijn in het licht van wat ze in hun beroepschrift hebben aangevoerd. Ook daarin worden geen voldoende concrete gegevens aangevoerd ter weerlegging van de vastgestelde gewestplanbestemming.

Bovendien is de deputatie, oordelend over een administratief beroep ingesteld volgens de in de stedenbouwregelgeving georganiseerde beroepsprocedure, als orgaan van actief bestuur er niet toe gehouden alle door de verzoeksters aangevoerde argumenten stuk voor stuk en in detail te beantwoorden. Het volstaat, mede gelet op het devolutief karakter van het beroep, dat zij de redenen te kennen geeft die de genomen beslissing verantwoorden.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

4.2.1. De verzoeksters leiden een tweede middel af uit de schending van de artikelen 5 en 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit) en uit de schending van de artikelen 2, §1, 11 en 53 van het gecoördineerde decreet.

In dit middel viseren de verzoeksters dezelfde passage uit de motivering van het bestreden besluit als in het eerste middel. Ze voeren aan dat uit deze motivering moet worden afgeleid dat de verwerende partij van oordeel is dat een verkavelingsvergunning voor een bepaald perceel slechts kan worden verleend indien nagenoeg het volledige perceel in woongebied gelegen is. In die zin doen ze gelden dat de gewestplanbestemming bindende en verordenende kracht heeft, “zonder dat deze gewestplanbestemming kan worden geüniformiseerd op perceelsniveau op basis van de bestemming die voor de grootste oppervlakte van dit perceel geldt, zodat een perceel of ontworpen lot enkel dan kan worden verkaveld indien blijkt dat dit lot ‘nagenoeg volledig’ in woongebied is gelegen” en dat “de overheid de realisering van de woonbestemming van een bepaald onderdeel van een perceel of ontworpen lot niet kan verbieden onder verwijzing naar een van deze woonbestemming afwijkende bestemming die (...) voor een ander gedeelte van dit perceel geldt”. Voorts betogen de verzoeksters dat de verwerende partij de bestreden beslissing “manifest tegenstrijdig motiveert door enerzijds te stellen dat (klaarblijkelijk

prima facie) uit de gewestplanbestemmingen die voor het ontworpen lot twee gelden ook de voorgestelde strook voor hoofdgebouwen in het landbouwgebied gelegen is, en door anderzijds te stellen dat, na een kleine speling te hebben toegestaan bij het bepalen van de ‘lijn’, de vergunning nog steeds niet kan worden afgeleverd voor het ontworpen lot 2, nu deze kleine speling niet tot gevolg heeft dat hierdoor het lot ‘nagenoeg volledig’ in het woongebied is komen te liggen, zonder uitdrukkelijk te motiveren, welk effect deze ‘kleine speling bij de vaststelling van de lijn’ heeft op aan te nemen gewestplanbestemming van de ontworpen strook voor hoofdgebouwen”. In de memorie van wederantwoord verduidelijken de verzoeksters dit betoog door te stellen dat de verwerende partij “niet -zonder speling- de ligging van de zone voor hoofdgebouwen in woongebied als criterium voor de vergunbaarheid (kan) nemen, en -met speling- de ligging van nagenoeg het gehele perceel in woonzone als criterium voor de bebouwbaarheid (kan) nemen, zonder zich aan een tegenstrijdige motivering te bezondigen”. Ze stellen dat “een correcte motivering zou zijn geweest dat, op het eerste zicht de zone voor hoofdgebouwen niet in woongebied zou gelegen zijn (quod non), reden waarom de vergunning niet kon worden afgeleverd, maar dat bij toepassing van een kleine speling de zone voor hoofdgebouwen wél in woongebied zou gelegen zijn, reden waarom de vergunning in dat geval diende te worden afgeleverd”. In die zin voeren ze nogmaals aan dat het helemaal niet vereist is dat nagenoeg het volledige ontworpen lot in woongebied is gelegen om voor dit lot een verkavelingsvergunning te verlenen, doch dat het volstaat dat het bebouwbaar gedeelte van dit lot in woongebied gelegen is.

Beoordeling

4.2.2. Ook in dit tweede middel laten de verzoeksters na uiteen te zetten in welke zin het bestreden besluit een schending zou uitmaken van artikel 11 van het gecoördineerde decreet.

Met de verwerende partij dient dan ook vastgesteld te worden dat het middel onontvankelijk is in zoverre de schending van dit artikel wordt aangevoerd.

4.2.3. De verwerende partij werpt tevens een exceptie van onontvankelijkheid op voor wat betreft de ingeroepen schending van artikel 53 van het gecoördineerde decreet. Ze zet deze exceptie als volgt uiteen:

“Het middel is niet ontvankelijk in zoverre het de (loutere) schending inroept van art. 53 (zonder verdere specificatie) van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Er wordt immers nergens toegelicht hoe dat artikel, dat de procedure beschrijft voor het aantekenen van beroep bij de Deputatie, zou worden geschonden. In zoverre het middel zou beogen in feite te verwijzen naar §3 van het betreffende artikel, is hiervoor uiteengezet waarom zulks niet gegrond is”.

Het middelonderdeel zal worden onderzocht voor zover het door de verwerende partij is begrepen en beantwoord, met name voor zover het is afgeleid uit een schending van artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet.

4.2.4. Uit de onder randnummer 4.1.3 weergegeven motivering blijkt dat de verwerende partij de verkavelingsvergunning voor lot 2 onder meer geweigerd heeft op basis van de overweging dat “meer dan de helft van betreffend lot én van de voorgestelde strook voor hoofdgebouwen zich in agrarisch gebied (situeert)”.

Artikel 11.4.1 van het inrichtingsbesluit bepaalt:

“De agrarische gebieden zijn 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 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden”.

Uit deze bepaling blijkt dat woningbouw niet is toegestaan in agrarisch gebied.

Het toentertijd geldende artikel 101, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalde wat volgt:

“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen. Onder verkavelen wordt verstaan een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht te vestigen of één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt”.

Bij de bespreking van het eerste middel is reeds gebleken dat de vaststelling in het bestreden besluit dat ook de voorgestelde strook voor hoofdgebouwen voor meer dan de helft in agrarisch gebied gelegen is, overeind blijft. Het bestreden besluit motiveert dan ook afdoende en op goede gronden dat de verkavelingsvergunning voor lot 2 niet kan worden toegestaan. De stelling van de verzoeksters dat de verdere motivering van het bestreden besluit, met betrekking tot de impact van “een kleine speling bij de vaststelling van de ‘lijn’”, de motivering tegenstrijdig maakt, kan niet worden bijgetreden.

Het tweede middel is ongegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

4.3.1. De verzoeksters leiden een derde middel af uit de schending van het vertrouwensbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Volgens de verzoeksters wordt dit beginsel geschonden doordat in het bestreden besluit geoordeeld wordt dat met het feit dat voor het terrein dat het voorwerp uitmaakt van de ontworpen verkaveling reeds eerder een verkavelingsvergunning werd verleend, bij het beoordelen van de voorliggende verkavelingsaanvraag geen rekening kan worden gehouden. De verzoeksters doen gelden dat uit de verkavelingsvergunning van 23 februari 1993 dient te worden afgeleid dat de gemachtigde ambtenaar en de vergunningverlenende overheid toentertijd van oordeel waren dat de bebouwbare zones van de ontworpen verkaveling volgens

het geldende gewestplan in woongebied waren gelegen en dat het vertrouwensbeginsel de verwerende partij ertoe verplicht bij het beoordelen van de voorliggende verkavelingsaanvraag het eerder door het bestuur ingenomen standpunt met betrekking tot de voor het terrein geldende gewestplanbestemmingen te eerbiedigen. Voorts betogen de verzoeksters dat, “voor zover objectief zou vast komen te staan dat (...) de zone voor hoofdgebouwen van het ontworpen lot 2 effectief in landbouwgebied zou zijn gelegen”, het vertrouwensbeginsel inhoudt dat een gekozen standpunt dient te worden gehandhaafd, ook al blijkt dit standpunt naderhand op een vergissing te zijn gebaseerd, voor zover dit standpunt voor de betrokkene een voordeel met zich heeft meegebracht en er geen gewichtige redenen bestaan om dit voordeel ongedaan te maken. Aldus besluiten de verzoeksters dat de verwerende partij het vertrouwensbeginsel heeft geschonden door in het bestreden besluit terug te komen op het naar aanleiding van de eerder verleende vergunning door het bestuur impliciet ingenomen standpunt dat ook het ontworpen lot 2 van de verkaveling in woongebied was gelegen.

Beoordeling

4.3.2. In het betoog verliezen de verzoeksters uit het oog dat het vertrouwensbeginsel niet kan worden ingeroepen om een vergunning in strijd met de geldende decretale en reglementaire bepalingen te verkrijgen. Uit de bespreking van de voorgaande middelen is reeds gebleken dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat de verkavelingsvergunning voor lot 2 in strijd is met het geldende, met verordenende kracht beklede gewestplan. In die omstandigheden kan er geen sprake zijn van een schending van het vertrouwensbeginsel. Het feit dat de verzoeksters alle lasten verbonden aan de eerder verleende verkavelingsvergunning, inclusief gratis grondafstand, reeds hebben voldaan, zoals ze onder meer in de laatste memorie aanvoeren, vermag geen afbreuk te doen aan deze conclusie.

Het derde middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zevenentwintig januari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens