

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 211.219 van 14 februari 2011
in de zaak A. 189.688/X-13.897.**

In zake : Wilfried LEFLOT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat José Devos
 kantoor houdend te 3001 HEVERLEE
 Naamsesteenweg 228
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dany Socquet
kantoor houdend te 3080 TERVUREN
Merenstraat 28
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 september 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 10 juli 2008 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende verwerping van het beroep van de verzoeker tegen het besluit van 8 februari 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een perceel gelegen te Heverlee, Veldstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 132/b/4.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 19 november 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ine De Cneudt, die loco advocaat José Devos verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Dany Socquet, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock 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. Op 23 oktober 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor het verkavelen van een perceel grond gelegen aan de Veldstraat te Heverlee, kadastraal bekend sectie B, nr. 132/b/4.

4. Op 8 februari 2008 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de gevraagde vergunning te weigeren. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“(…)

Behandeling dossier

Het kadastrale perceel situeert zich tussen de Veldstraat (tegenover de huisnummers 9 t.e.m. 30) en de Koning Boudewijnlaan. Volgens het gewestplan Leuven situeert het betrokken perceel zich binnen een bufferzone. De aanvrager voegde bij zijn aanvraag een afschrift van het geo-loket alwaar het gewestplan voor het perceel ingekleurd is als woongebied.

Er werd voorgesteld de verkaveling verder te behandelen na opheffing van deze tegenstrijdigheid. Daartoe werd op 5 november 2007 een schrijven gericht aan het college van burgemeester en schepenen met de vraag de bestemming volgens het gewestplan toe te lichten middels een ‘aanvraag stedenbouwkundige inlichtingen’. Na betaling – wat tot op heden nog niet geschiedde – wordt de aanvraag afgehandeld. Definitief uitsluitsel bestaat bijgevolg niet.

De behandeling van het dossier berust bijgevolg op de bestemming van het gewestplan zoals gekend door de dienst ruimtelijke ordening, zijnde bufferzone. De bestemming bufferzone geldt voor het perceel sinds de goedkeuring van het oorspronkelijke gewestplan, d.i. van 7 april 1977.

Het KB van 28 december 1972 stelt dat bufferzones in hun staat dienen bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

Het betrokken deel van de bufferzone realiseert de scheiding tussen enerzijds het woongebied met bestaande woongebouwen aan de overzijde van de Veldstraat en anderzijds de nog te realiseren invulling van het researchpark Termunckveld aan de noordzijde van de Koning Boudewijnlaan.

Het oprichten van nieuwe woongebouwen in een daartoe niet bestemd gebied (zijnde geen woongebied in de ruimte zin) is uitgesloten.

ADVIEZEN

De adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer, het Agentschap Natuur en Bos – afdeling Natuur, Belgacom, Iverlek, Telenet, de VMW (waterwingebied Egenhoven-Oost en West), de technische dienst riolen en de technische dienst wegen werden vooralsnog niet aangevraagd. (...)”.

5. Naar aanleiding van deze beslissing stelt de verzoeker op 6 maart 2008 administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant. In zijn beroepsschrift argumenteert hij wat volgt:

“Op 23 maart 2007 werd ik door akte van deling eigenaar van het perceel gelegen het Leuven 10 e Afdeling / Heverlee Sectie B 132/B/4. In de akte werden de stedenbouwkundige inlichtingen die de notaris vroeg aan de diensten van het stad Leuven toegevoegd. Daarin stond dat dit perceel gelegen is in de bouwzone. In (...) hiervan een afschrift van deze stedenbouwkundige inlichtingen en (...) een kopij van mijn akte van deling. Ook werd er een afdruk gemaakt van het gewestplan dat bij deze

stedenbouwkundige inlichtingen werd toegevoegd en waarop duidelijk te zien is dat dit perceel is gelegen in woongebied en achteraan de bufferzone ligt op de eigendom van Afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant. (...). De waarde voor dit perceel werd dan ook geraamd uitgaande van bouwgrond.

Op 12/10/2006 werd er ook gevraagd door de diensten van het stad Leuven (naar) een verklaring opgemaakt door de gebruiker van dit goed naar aanleiding van het belastingsreglement op niet-bebouwde gronden gelegen in gebieden, bestemd voor wonen en industrie volgens het plannenregister en palende aan een voldoende uitgeruste openbare weg. Daaruit blijkt dat de diensten van het stad Leuven er ook van uitgingen dat dit perceel is gelegen in woongebied.

(...).

In de loop van 2007 stelde ik dan een landmeter aan om het perceel te verkavelen. Deze ging na opmeting bij de diensten van Ruimtelijke Ordening een voorstel indienen van een verkaveling van woningen in halfopen bebouwing. Deze werd afgewezen, maar voor open bebouwing was er geen probleem. Daarom werd in oktober 2007 de verkavelingsaanvraag ingediend.

Op het geo-loket werd ook nagezien of dit perceel gelegen was in woongebied wat daar ook duidelijk op bevestigd werd. (...).

Na indiening werd ik door de dienst Ruimtelijke Ordening verwittigd dat mijn perceel volgens hun digitaal plan niet gelegen was in woongebied, maar in buffergebied. Ze raden mij aan om dan een aanvraag te doen om de stedenbouwkundige toestand door de diensten van AROHM te laten onderzoeken. Hiervoor werd ook op 05/11/2007 een aanvraag ingediend. Zie bijlage 6. Hier werd ik telefonisch op de hoogte gesteld door een ambtenaar van de stad Leuven dat dit perceel wel degelijk gelegen is in bufferzone. Nadien kreeg ik bericht dat mijn verkavelingsdossier volledig was en kon behandeld worden.

Groot was mijn verbazing toen ik de weigering kreeg op 11/2/2008 met als enige reden dat het perceel in bufferzone lag.

Hiermee wens ik klaarheid te krijgen in de huidige bestemming van mijn perceel aangezien ik het heb verworven als bouwgrond na inlichtingen van de stad Leuven en nadien bleken deze inlichtingen niet juist te zijn maar volgens hun plan (...) en gewestplan van het geo-loket (...) is het wel degelijk bouwgrond. Bij de onderhandelingen over de inplanting van de verkaveling werd hier ook nooit een opmerking over gemaakt. Pas na indiening veranderden zij van mening. Ik had in deze dan ook zekerheid willen hebben van een hogere overheid omdat ik mij een beetje in de wind gezet voel door de stad Leuven en hoop dan ook dat mijn grond terug bouwgrond wordt zoals ik hem verkregen had.

Ik wens in deze zaak ook gehoord te worden”.

6. Op 10 juli 2008 beslist de deputatie het beroep van de verzoeker niet in te willigen. In het bestreden besluit wordt gesteld wat volgt:

“(…)

De aanvrager voert aan dat volgens eerdere stedenbouwkundige inlichtingen het goed in woonzone zou gelegen zijn. Deze inlichtingen waren gebaseerd op de publiek te raadplegen digitale informatie van het geo-loket. Deze informatie is tegenstrijdig met de analoge en originele versie van het goedgekeurde gewestplan. De plaats is sinds de opmaak van de gewestplannen ingekleurd als buffergebied, en geen enkele gewestplanwijziging heeft aan deze bestemming geraakt. Hier dient verwezen naar de juridische draagwijdte van de gegevens op het geo-loket. Dit wordt op de website zelf als volgt toegelicht: ‘De verschillende pagina’s die u raadpleegt op deze website of die u verkrijgt via interactieve toepassingen hebben een zuiver informatieve en indicatieve waarde. Deze website wordt naar best vermogen op regelmatige tijdstippen bijgewerkt. De partners die deze site ter beschikking stellen, geven evenwel geen garanties wat de actualiteit, accuraatheid, correctheid, volledigheid of geschiktheid voor een bepaald doel van de informatie, de gegevens of publicaties betreft.’

Het feit dat eerder verkeerde inlichtingen werden verstrekt doet geen rechten ontstaan om aan de plaats gewijzigde bestemmingsvoorschriften toe te kennen.

(...)

De aanvraag is gelegen palend aan de N264. Overeenkomstig artikel 111 §5 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening moeten aanvragen op percelen die gelegen zijn langs gewestwegen voor advies worden voorgelegd aan de administratie die de weg beheert. Er werd echter geen advies gevraagd aan de afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant van de Administratie Wegen en Verkeer.

(...)

In het kader van de wettelijke en reglementaire voorschriften is het ontwerp niet voor vergunning vatbaar gelet op de onverenigbaarheid met artikel 14 van het KB van 28 december 1972 en het ontbreken van het advies van de afdeling Wegen. (...)

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de deputatie het beroep niet inwilligen om volgende redenen:

- het ontwerp is strijdig met het art.14 van het KB van 28 december 1972 aangaande bufferstroken;
- de inkleuring als woongebied van de digitaal ter beschikking gestelde plannen berust op niet-correcte gegevens, waarbij deze digitale gegevens ook geen juridische draagwijdte hebben en slechts louter indicatief zijn;
- het verplichte advies van de afdeling Wegen en Verkeer werd niet opgevraagd;
- uit ruimtelijk oogpunt is het niet aangewezen om in de nabijheid van een invalsweg woningen op te trekken waarvoor de leefbaarheid en woonkwaliteit niet kan verzekerd worden”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

7. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van het koninklijk besluit van 7 april 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Leuven.

De verzoeker betwist de overweging in het bestreden besluit dat het betrokken perceel volgens het toepasselijke gewestplan in buffergebied is gelegen en hij betoogt dat de grond in woongebied is gelegen. Hij verwijst naar de aanvankelijke houding van de stad Leuven en argumenteert dat hij voor het betrokken perceel belasting op niet-bebouwde gronden in een woonzone heeft betaald aan de stad Leuven, dat in een stedenbouwkundige inlichting van 19 maart 2007 wordt aangegeven dat het perceel volgens het toepasselijke gewestplan in woongebied is gelegen, dat het eigendomsattest afgeleverd door het registratiekantoor te Leuven het perceel bestemt als bouwland, dat het perceel ook volgens het geo-loket in woongebied is gelegen en dat uit de briefwisseling van de notaris die de akte van verdeling voor het betrokken perceel heeft opgesteld, met de ontvanger van het registratiekantoor, eveneens blijkt dat het perceel in woongebied is gelegen. Verder brengt de verwerende partij enkel een uittreksel bij uit het digitaal systeem van GIS-Vlaanderen voor overheden, terwijl enkel mag worden gesteund op de analoge en originele versie van het gewestplan. Bijgevolg toont de verwerende partij niet aan dat het betrokken perceel volgens de originele gewestplankaart in buffergebied is gelegen. Voorts kan de gevraagde vergunning hem niet worden geweigerd omwille van het ontbreken van een advies van de afdeling Wegen en Verkeer, aangezien het de plicht van de overheid is om de vereiste adviezen te vragen en zij zich niet op haar eigen nalatigheden of fouten kan beroepen.

Beoordeling

8. Om de planologische bestemming van een perceel volgens het gewestplan te bepalen, kan enkel worden gesteund op de originele, bij het gewestplan gevoegde kaartbladen waarop de bestemmingen van de betrokken gebieden worden aangegeven.

De gedigitaliseerde versie (GIS-Vlaanderen) is geen eensluidend verklaarde versie van de bij het gewestplan gevoegde kaartbladen waarop de bestemmingen van de betrokken gebieden worden aangegeven. Met betrekking tot de door haar op de betrokken website ter beschikking gestelde gedigitaliseerde plannen vermeldt de Vlaamse overheid dan ook uitdrukkelijk:

“Deze digitale versie is geen juridisch document : deze grafische digitale versie van de gewestplannen kan dan ook in geen enkel geval beschouwd worden als officiële reproductie van de originele en analoge juridische documenten”.

De gedigitaliseerde versie van de bestemmingsplannen kan derhalve niet, evenmin als een afdruk ervan, dienstig worden ingeroepen om de bestemming van een perceel volgens het gewestplan te bepalen. Noch de aanvankelijke houding van de stad Leuven, noch eerder verschaft stedenbouwkundige inlichtingen, noch vermeldingen in notariële akten of briefwisseling of eigendomsattesten van het registratiekantoor vermogen afbreuk te doen aan het verordenend karakter van de gewestplanbestemming bufferzone die kan worden afgeleid uit de bij het gewestplan gevoegde kaartbladen. Geen van de documenten waarnaar de verzoeker verwijst kan derhalve dienstig worden ingeroepen om de bestemming van het betrokken perceel als buffergebied te betwisten.

De verzoeker toont derhalve niet aan dat het betrokken perceel niet in buffergebied, maar wel in woongebied is gelegen.

Hij kon er evenmin mee volstaan de bewijslast ter zake, in zijn laatste memorie, aan de verwerende partij op te dragen. Overigens blijkt uit de motivering van het bestreden besluit dat de bestemming van het perceel in GIS-Vlaanderen werd getoetst aan de bestemming ervan in de analoge en originele versie van het goedgekeurde gewestplan. De waarachtigheid van die overweging

wordt niet betwist. Het gegeven dat in het administratief dossier enkel een afdruk van de gedigitaliseerde versie van het gewestplan is opgenomen, toont op zich niet aan dat enkel met die afdruk rekening is gehouden bij de beoordeling van de aanvraag van de verzoeker.

Het motief dat de aanvraag strijdt met de bestemmingsbepaling voor buffergebied volstaat om het bestreden besluit te onderbouwen. In zoverre de verzoeker kritiek levert op het motief met betrekking tot het advies van de afdeling Wegen en Verkeer, is zijn betoog gericht op een overtollig motief en kan het niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit leiden.

Het eerste middel is deels niet ontvankelijk, deels niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

9. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van het vertrouwensbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoeker betoogt dat de overheid de gerechtvaardigde verwachting heeft opgewekt dat het betrokken perceel in woongebied is gelegen, aangezien hij voor het betrokken, onbebouwd perceel een belasting heeft moeten betalen voor de ligging ervan in woongebied en aangezien het perceel volgens een stedenbouwkundige inlichting, volgens het eigendomsattest en volgens de digitale versie van het gewestplan in woongebied is gelegen. Aangezien de overheid naar aanleiding van zijn aanvraag haar standpunt over de bestemming heeft gewijzigd en aangezien de overheid foutieve informatie tijdig moet rechtzetten en hem niet in onzekerheid mocht laten over de correcte bestemming van het perceel, zijn de aangehaalde beginselen geschonden.

Beoordeling

10. Bij de bespreking van het eerste middel is gebleken dat de gevraagde vergunning strijdig is met het toepasselijke gewestplan. De door de verzoeker ingeroepen beginselen kunnen niet worden ingeroepen tegen wettelijke

noch reglementaire bepalingen. De verzoeker vermag zich te dezen derhalve niet te beroepen op gebeurlijke foutieve mededelingen of houdingen van het bestuur, a fortiori niet van een ander bestuur dan de verwerende partij.

11. Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens