

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0006 van 6 september 2016
in de zaak 1314/0453/A/3/0436

In zake: de bvba **LANDMETERSKANTOOR PALMANS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan GHYSELS, Kris WAUTERS en Jo RAMS
kantoor houdende te 1170 Brussel, Terhulpsessesteenweg 187
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ellen VAN MEENSEL

verwerende partij

Tussenkomende partij: het college van burgemeester en schepenen van de **stad HERENTALS**, kantoor houdende te 2200 Herentals, Augustijnenlaan 30 en waar woonplaats wordt gekozen

vertegenwoordigd door:
de heer Peter VAN DE PERRE

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 maart 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkomende partij van 30 september 2013 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel in twee loten voor eengezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2200 Herentals, Wuytsbergen zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 171 A/deel.

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 tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Met een beschikking van 22 april 2016 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak doorverwezen naar de derde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo RAMS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ellen VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij en de heer Peter VAN DE PERRE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals verzoekt met een aangetekende brief van 2 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 31 juli 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

Op 15 maart 2004 levert de tussenkomende partij een stedenbouwkundig attest nr. 1 af, waarin wordt gesteld dat de bufferzone een breedte heeft van 60 meter.

Op 21 januari 2008 levert de tussenkomende partij een stedenbouwkundig attest nr. 2 af, waarin wordt gesteld dat het perceel niet in aanmerking komt voor enige bebouwing omwille van de ligging van het perceel in een bufferzone.

Op 13 april 2010 weigert de tussenkomende partij een aanvraag voor een verkavelingsvergunning voor *“2 kavels voor halfopen bebouwing”*. De verzoekende partij tekent administratief beroep aan bij de verwerende partij die op 8 juli 2010 beslist om de verkavelingsvergunning te weigeren. De verzoekende partij heeft tegen deze weigeringsbeslissing een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad. Met een arrest van 26 maart 2012 (nr. A/2012/0110) heeft de Raad het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk verklaard.

2.

Op 2 mei 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“2 kavels voor halfopen bebouwing”*.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen tussen industriegebied en een woongebied. Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van

28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', deels gelegen in woongebied en deels gelegen in buffergebied.

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 31 mei 2013 tot en met 29 juni 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De tussenkomen partij verleent op 30 juli 2013 een ongunstig advies.

De tussenkomen partij weigert op 30 september 2013 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. De tussenkomen partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 09/08/2013. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent dit bezwaarschrift het volgende standpunt in: Het college weerhoudt het ingediende bezwaar.

...

Motivering

Context, relevante voorgeschiedenis en fasen

Omschrijving van de aanvraag

De heer Palmans, handelend in opdracht van de eigenares van het betrokken perceel, heeft een aanvraag ingediend met nummer V2013/003 voor het verkavelen van een terrein met als resultaat 2 nieuwe kavels voor halfopen bebouwing. Het terrein is gelegen te Herentals, Wuytsbergen en kadastraal bekend als afdeling 1, sectie E, perceelnummer 171A/deel.

Historiek

- Op 15/3/2004 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundig attest met nummer S.A.2003/03/51 verleend. Hierbij werd gesteld: 'Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in buffergebied (60 m uit de grens van het industriegebied), zoals aangeduid op het bijgevoegde plan.'*
- Op 21/1/2008 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundig attest met nummer 2006/07/SA verleend. Hierbij werd gesteld: 'De eigendom komt niet in aanmerking om bebouwd te worden. Gelet op de ligging van de bufferstrook, met een breedte van 60 m ten opzichte van het aangrenzende industriegebied, is de oppervlakte en vorm van het gedeelte gelegen in woongebied niet van die aard dat ze in aanmerking komt om bebouwd te worden.'*
- Op 13/4/2010 werd een verkavelingsvergunning (V2009/007) voor het verkavelen van 2 gronden geweigerd door het college van burgemeester en schepenen. De aanvrager*

stelde bij de Deputatie beroep in tegen het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen. Op 6/7/2010 besliste de Deputatie om het beroep van de aanvrager niet in te willigen en geen vergunning te verlenen. De aanvrager stelde tegen deze beslissing beroep in bij de Raad voor Vergunningsbetwisting. Op 26/3/2012 stelde de Raad voor Vergunningsbetwisting in een arrest dat het ingestelde beroep onontvankelijk is.

- Door Landmeterskantoor Palmans werd op 28/5/2013 een nieuwe aanvraag ingediend.
- Het college verleende op 30/7/2013 een ongunstig advies over deze aanvraag.
- De aanvraag werd op 9/8/2013 aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bezorgd om zijn advies te vragen.

...

Openbaar onderzoek

Er moet voor voorliggend dossier een openbaar onderzoek georganiseerd worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5/5/2000 en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. De aanvraag betreft een nieuwe verkaveling. Dit openbare onderzoek liep van 31/5/2013 tot en met 29/6/2013. Tijdens het gevoerde openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift werd tijdig ingediend en handelt over het volgende:

- Volgens het gewestplan is de geplande verkaveling gelegen in bufferzone. De aanvraag is dan ook in strijd met het gewestplan en het KB van 28/12/1972.
- De bezwaarindiener wenst te benadrukken dat wonen op een geringe afstand van een bestaand bedrijf op de aanpalende bedrijfssite (Mondelèz Belgium Production bvba) gevolgen heeft die het wooncomfort nadelig kunnen beïnvloeden. Er wordt hierbij gewezen op omgevingsfactoren als verlichting, verkeer en geluid).

...

Argumentatie

...

Watertoets

Waterparagraaf

Het voorliggende verkavelingsproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijke effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte, de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. De resultaten worden als bijlage toegevoegd. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd bij het bebouwen van de kavels (opvang, buffering, hergebruik en infiltratie van het hemelwater op het eigen terrein). Het niet-gebruikte hemelwater moet volledig op het eigen terrein infiltreren en mag niet worden aangesloten op de openbare riolering.

Tevens moeten de voorwaarden van het voorwaardelijk gunstige advies van de technische dienst van de stad Herentals strikt worden nageleefd.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

...

Toetsing aan de wetgeving

Het betrokken terrein is deels gelegen in woongebied en deels gelegen in buffergebied volgens het gewestplan Herentals-Mol (KB van 28/7/1978). Op het plan, gevoegd bij de aanvraag, is de grens tussen het woongebied en het buffergebied ingetekend. De grens gaat uit van een breedte van 50 m voor het buffergebied. Bovendien wordt de grens van het buffergebied met het industriegebied ingetekend op 3 m afstand van een bedrijfsgebouw op de bedrijfskavel aan de overzijde van Montezumalaan. Deze intekening stemt evenwel niet overeen met de werkelijkheid. De bufferzone heeft volgens het gewestplan een breedte van 60 m en bevindt zich niet op de plaats zoals aangeduid op het bijgevoegde plan.

In 2003 werd door de eigenaar van het perceel een stedenbouwkundig attest nr. 1 aangevraagd (2003/3/51). Dit attest verduidelijkt de bestemming waarin het goed gelegen is: over een breedte van 60 m, te rekenen vanaf de rand van de bestemming industrie is een bufferzone ingekleurd in het gewestplan. In 2006 werd door dezelfde eigenaar van het perceel een stedenbouwkundig attest aangevraagd (2006/07/SA) betreffende de bouw mogelijkheden voor een woning. Ook toen werd geoordeeld dat de bufferstrook een breedte heeft van 60 m, waardoor het perceel niet in aanmerking komt om bebouwd te worden. Er kan worden opgemerkt dat de geldigheidsduur van beide stedenbouwkundige attesten reeds verstreken is. Er moet evenwel ook worden opgemerkt dat sinds het verleden van beide stedenbouwkundige attesten geen gewestplanwijziging werd doorgevoerd en geen BPA of RUP werd opgemaakt welke deze zonering of bestemmingsvoorschriften voor onderhavig perceel wijzigde.

Een eerdere, vergelijkbare, verkaveling werd reeds in 2009 aangevraagd. Op 13/4/2010 werd deze aanvraag door het college van burgemeester en schepenen geweigerd omwille van volgende reden: het voorliggende ontwerp ligt volgens het geldende gewestplan Herentals-Mol (KB 28//1978) hoofdzakelijk in buffergebied en voor een heel klein gedeelte in woongebied. Het gedeelte dat gelegen is in woongebied, is te smal om bebouwd te worden. Deze motivering werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar bijgetreden. De eigenaar ging tegen deze beslissing in beroep. Op 6/7/2010 besliste de Deputatie om het beroep niet in te wilgen omwille van volgende redenen: volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in een bufferzone. De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming 'bufferzone' conform het gewestplan.

Bovendien moet worden gesteld dat, ongeacht de ingetekende breedte van het buffergebied, ook de ligging van dit buffergebied niet correct wordt ingetekend op het plan van de aanvraag. Hierbij wordt gewezen op het plan gevoegd bij het stedenbouwkundig attest van 21/1/2008 met nummer 2006/07/SA. Het betreft een opmetingsplan, opgesteld door een beëdigde landmeter. Op dit plan worden de zonegrenzen van het gewestplan weergegeven. Volgens dit plan is de grens tussen het buffergebied en het industriegebied nabij de draadafsluiting van de bedrijfskavel gelegen. De afstand tussen de draadafsluiting en de zonegrens varieert volgens het plan tussen 1 m en 6,75 m. Volgens het opmetingsplan, gevoegd bij onderhavige aanvraag, wordt die zonegrens op bijna 20 m afstand van die draadafsluiting ingetekend. Er bestaat een duidelijke discrepantie tussen beide opmetingsplannen. Er wordt bij onderhavige aanvraag evenwel op geen enkele wijze gemotiveerd waarom de huidige intekening van de zonegrens dermate sterk gewijzigd is in vergelijking met het opmetingsplan gevoegd bij het stedenbouwkundig attest met nummer 2006/07/SA. Nochtans heeft er tussen de opmaak van beide plannen geen wijziging van de ligging van de zonegrens volgens het gewestplan plaatsgevonden. Ook de plaats van de draadafsluiting lijkt in die periode niet te zijn gewijzigd.

Ongeacht de schaalbeperking van het oorspronkelijke analoge gewestplan zoals goedgekeurd op 28/7/1978, kan op basis van dit plan duidelijk worden afgeleid dat de grens tussen het buffergebied en het industriegebied gesitueerd is op of nabij de grens tussen het openbaar domein (Montezumalaan) en het private terrein (de aanpalende bedrijfskavel). De intekening van de zonegrens volgens het opmetingsplan, gevoegd bij het stedenbouwkundig attest met nummer 2006/07/SA, lijkt dan ook dicht bij de intekening volgens het analoge gewestplan gelegen te zijn. Dit in tegenstelling tot de intekening zoals voorzien op het opmetingsplan, gevoegd bij onderhavige aanvraag, waarbij de afstemming op het oorspronkelijke analoge gewestplan in vraag dient gesteld te worden.

Rekening houdend met bovenstaande bespreking dient gesteld te worden dat het grootste deel van het perceel van de aanvraag in buffergebied gelegen is. Lot 2 van het verkavelingsontwerp is volledig in buffergebied gelegen, lot 1 is voor een groot deel in buffergebied gelegen.

De volgens het verkavelingsontwerp voorgestelde invullingen op de loten 1 en 2 stemmen niet overeen met de bestemmingsvoorschriften voor buffergebieden volgens het gewestplan.

De aanvraag moet voor advies worden voorgelegd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omdat de werken niet kunnen gerangschikt worden onder de werken waarvoor het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet vereist is. Het project voorziet in het verkavelen van een perceel.

Het voorgelegde dossier is volledig. De verkaveling is gelegen aan een bestaande weg die als voldoende uitgerust kan worden beschouwd voor het realiseren van de voorliggende verkaveling, indien de geraamde bedragen worden betaald en het advies van de technische dienst wordt nageleefd.

Bij het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van de woningen, is het voorzien van optische rookmelders verplicht.

De aanvraag betreft geen publiek toegankelijke gebouwen en moet daarom niet aan de gestelde toegankelijkheidscriteria voldoen voor publiek toegankelijke gebouwen.

Ter hoogte van de aansluiting op Wuytsbergen is over de volledige breedte van de verkaveling een bestaande baangracht gelegen. Bij het eventueel overwelden van de baangracht in functie van de ontsluiting van de kavels dient het reglement inzake baangrachtoverwelding, goedgekeurd van 10/10/2006 door middel van een gemeenteraadsbesluit, strikt nageleefd te worden.

Toetsing planologische voorschriften

Ter hoogte van de grens met de Montezumalaan is het rooilijnplan "De Beuckelaer" van toepassing, definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 5/6/1961. De loten 3 en 4 grenzen aan dit rooilijnplan. Deze loten maken evenwel geen onderdeel uit van onderhavige aanvraag. Er is in het verkavelingsontwerp geen conflict met het bestaande rooilijnplan.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van een stuk grond in twee loten, voor halfopen eengezinswoningen. Het terrein is gelegen langsheen Wuytsbergen. Deze weg werd al lange tijd geleden gerealiseerd.

Het verkavelingsvoorstel vermindert de huidige bufferende functie van het gebied. Gelet op de grootschaligheid van de industriële activiteiten op de nabij gelegen bedrijfskavels enerzijds en het residentiële karakter van de bestaande bebouwing in Wuytsbergen is het behoud van een buffer tussen beiden aangewezen. De huidige industriële activiteiten en de bestaande residentiële invulling zijn immers niet met elkaar te verenigen en dienen ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar gescheiden te worden. Het behouden van een duidelijk overgangsgebied tussen beiden is met ander woorden in casu noodzakelijk. De voorgestelde verkaveling is gelet op de bestaande invullingen in de omgeving ruimtelijk dan ook niet te verantwoorden.

Functioneel - verenigbaarheid - verweving – relatie

Het perceel ligt aan de rand van de kern van Herentals, op ongeveer 2 kilometer ten westen van de Grote Markt in het centrum van Herentals en op de rand van het industriegebied ten noorden van het Albertkanaal.

De residentiële buurt waaraan het terrein van onderhavige aanvraag paalt, wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande en halfopen bebouwing.

Het project situeert zich op de ruimtelijke overgang tussen een residentieel gebied en een (grootschalig) industrieel gebied. Een bufferende functie tussen beide gebieden is hier de meest aangewezen invulling. Een doortrekking van de bestaande aanpalende residentiële buurt in de richting van het industriegebied doet deze bufferende functie te niet en is functioneel dan ook onaanvaardbaar.

Ruimtelijke/schaalaspecten

De voorgestelde bouwdichtheid is gelet op de bestemming van het terrein (buffergebied volgens het gewestplan) en gelet op de huidige en gewenste bufferende functie van het gebied niet aan de orde en niet aangewezen.

Architectuur/cultuuraspecten/esthetiek

De esthetische waarde van de buffering ten opzichte van de naastgelegen industrie dient behouden te blijven.

Hinderaspecten/privacy/comforteisen

Het voorzien van een residentiële invulling op de plaats, doet de bufferende functie van het terrein teniet. Hierdoor zullen de nieuw op te richten woningen te dicht bij het aanpalende grootschalige en in voorkomend geval ongebufferd of onvoldoende gebufferd industriegebied gelegen zijn. Hinder afkomstig van de bestaande industriële activiteiten ten aanzien van de toekomstige bewoners op de loten van onderhavig verkavelingsontwerp en de huidige bewoners op de aanpalende percelen is dan ook te verwachten en dient vermeden te worden.

Impact op natuur/inkleding/buffering

De bufferende functie tussen het bestaande industriegebied en de bestaande residentiële invulling langs Wuytsbergen dient behouden te blijven. Een uitbreiding van de residentiële invulling langs Wuytsbergen op het terrein van onderhavige aanvraag doet deze bufferende functie te niet of zal ze sterk doen afnemen, wat niet kan toegelaten worden.

...

Beoordeling adviezen en openbaar onderzoek

...

Openbaar onderzoek

Er werd één bezwaarschrift ingediend tijdens de gevoerde inkennisstelling. Dit bezwaarschrift bevat twee elementen, welke als volgt kunnen beoordeeld worden:

- Op basis van het analoge gewestplan Herentals-Mol (KB van 28/7/1978) moet inderdaad gesteld worden dat het perceel van de aanvraag nagenoeg volledig in een bufferzone gelegen is. Dit element van het bezwaarschrift wordt gevolgd.*
- De bezwaarindiener wijst terecht op een aantal omgevingsfactoren die kunnen verwacht worden bij een bedrijvigheid zoals op de aanpalende bedrijfssite. Ondermeer omwille van deze omgevingsfactoren is het aangewezen om voldoende afstand te houden tussen dergelijke bedrijfssites en andere bestemmingszones, in het bijzonder woongebieden. Net omwille van de noodzaak tot het bewaren van voldoende afstand werd in het gewestplan op deze plaats een bufferzone ingetekend. Dit element van het bezwaarschrift wordt gevolgd.*

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30/09/2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen **WEIGERT** de verkavelingsvergunning om volgende redenen:

- **Het perceel van de aanvraag is volgens het geldende gewestplan Herentals-Mol (KB 28/7/1978) nagenoeg volledig gelegen in buffergebied en voor een heel klein gedeelte in woongebied. Het gedeelte in woongebied is te smal om bebouwd te worden. De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende gewestplanbestemming.**
- **Het voorliggende ontwerp voldoet niet aan de geldende voorwaarden voor bufferzones van het gewestplan. Bufferzones moeten in hun staat bewaard worden of als groene ruimte ingericht 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.**
- **De functionele invulling van het gebied, bufferstrook tussen een residentieel gebied en een industriegebied, dient behouden te blijven. De voorgestelde verkaveling doet deze bufferfunctie te niet of vermindert ze sterk, wat onaanvaardbaar is.**

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 7 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 18 december 2013 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

Bespreking beroep aanvraag verkavelingsvergunning

Ten westen langs de weg bevindt zich een bomenrij en op het perceel ten zuiden (perceel 170y) staat een biologisch zeer waardevol eikenberkbos (biologische waarderingskaart qb – jonge boomlaag).

Het perceel zelf omvat volgend natuurelement: de vegetatie op het perceel is gekarteerd op de Biologische Waarderingskaart als biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland (hp+), een verboden te wijzigen vegetatie in buffergebied. (Art. 7 BVR 23 juli 1998). Dit betekent dat indien deze percelen bebouwbaar worden en gelet op de ligging (gedeeltelijk) in buffergebied rekening zal moeten gehouden worden met deze beschermingsbepalingen.

In de documenten die wij ontvangen hebben is momenteel nog geen natuurtoets (art. 16 Natuurdecreet) opgenomen waarbij aangetoond wordt dat schade aan de natuur (zijnde schade aan et beschermde grasland) wordt voorkomen, beperkt dan wel hersteld.

Conclusie

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

*Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997
Artikel 7 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21.10.1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 23.07.1998*

*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 provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft op 2 januari 2014 een verslag opgemaakt. Na de hoorzitting op 7 januari 2014, behandelde de verwerende partij het administratief beroep op 9 januari 2014. De verwerende partij heeft de behandeling verdaagd en heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om een aanvullend verslag verzocht. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 16 januari 2014 een aanvullend verslag uit.

De verwerende partij beslist op 23 januari 2014 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

1. *Het betrokken terrein is deels gelegen in woongebied en deels in buffergebied volgens het gewestplan Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978).*

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De bufferzones dienen in hun staat 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.

Uit onderstaande motivering valt af te leiden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met deze planologische bestemming van het gewestplan.

- *Op het originele gewestplan Herentals-Mol (KB 28 juli 1978) **op schaal 1/25.000** wordt opgemeten dat de bufferzone een breedte heeft van 60m en het grootste deel van het perceel van de aanvraag overlapt. Deze bufferzone neemt aanvang ter hoogte van de Montezumalaan en niet - zoals de aanvrager beweert - ter hoogte van het dichtstbijzijnde gebouw op het industrieterrein.*
- *Wanneer er **betwisting bestaat over de gewestplanbestemming** van een perceel, waarop een verkavelingsaanvraag betrekking heeft, moet de vergunningverlenende overheid, de volgens haar geldende gewestplanbestemming des te zorgvuldiger motiveren. De vergunningverlenende overheid moet dan op basis van bewijskrachtige documenten aantonen dat de feitelijke grondslag waarop zij de bestreden beslissing steunt, correct is.*
- *Ten gunste van een **zorgvuldig onderzoek** inzake de betwiste bestemmingszone, werd een afschrift van het gewestplan Herentals-Mol **op schaal 1/10.000** opgevraagd bij Ruimte Vlaanderen. Voormeld uittreksel laat een meer precieze meting toe van de omvang en de ligging van de bufferzone. Opnieuw blijkt dat de bufferzone een breedte heeft van 60m en het grootste deel van het perceel van de aanvraag overlapt. Voor de twee maal is vast te stellen dat de bufferzone aanvang neemt ter hoogte van de Montezumalaan en niet ter hoogte van het dichtstbijzijnde gebouw op het industrieterrein. Het niet aanwezig zijn van riolering in dit deel van de .weg geldt als bijkomende indicatie voor het feit dat de gronden palend aan dit gedeelte van de weg niet bedoeld zijn om bebouwd te worden.*
- *Zo ook de Raad van State stelde hierover dat een afdruk van de gedigitaliseerde versie van het gewestplan juridisch niet bindend is en bij twijfel een uittreksel van het origineel gewestplan op schaal 1/10.000 dient opgevraagd te worden.³*
- *Voorgaande vaststelling inzake gewestplanbestemming wordt bevestigd door de adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die werden geformuleerd naar aanleiding van de stedenbouwkundige attesten van 3 maart 2004 en 21 januari 2008. Sinds het verleden van beide stedenbouwkundige attesten werd er geen gewestplanwijziging doorgevoerd en geen BPA of RUP werd opgemaakt welke de zonering of bestemmingsvoorschriften voor onderhavig perceel wijzigde.*
- *Naar aanleiding van een eerdere, vergelijkbare, verkaveling aangevraagd in 2009 en op 13 april 2010 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen, werd de motivering dat het voorliggende ontwerp volgens het geldende gewestplan Herentals-Mol hoofdzakelijk in buffergebied en voor een klein (en een te smal om te bebouwen) gedeelte in woongebied ligt, bijgetreden door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de deputatie van de provincie Antwerpen (PSTV-2010/391 zitting 8 juli 2010).*
- *Derhalve kan geconcludeerd worden dat het door de aanvrager bijgebrachte plan niet correct is en dat het perceel wel degelijk quasi volledig gelegen is binnen de bufferzone en dus niet voor bebouwing in aanmerking komt.*

De volgens het verkavelingsontwerp voorgestelde invullingen op loten 1 en 2 stemmen niet overeen met de bestemmingsvoorschriften voor buffergebieden volgens het gewestplan. De bufferzones dienen in hun staat 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. Principieel geldt binnen een buffergebied een bouwverbod.

2. *Ter hoogte van de grens met Montezumalaan is het rooilijnplan "De Beuckelaer" gelegen, definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 5 juni 1961. De loten 3 en 4 grenzen aan dit rooilijnplan. Deze loten maken evenwel geen onderdeel uit van onderhavige aanvraag. Er is in het verkavelingsontwerp geen conflict met het bestaande rooilijnplan.*
3. *De aanvraag is principieel in overeenstemming met de onder 6. "Wettelijk beoordelingskader" opgesomde stedenbouwkundige verordeningen.*

Ter hoogte van de aansluiting op Wuytsbergen is over de volledige breedte van de verkaveling een bestaande baangracht gelegen. Bij het eventueel overwelden van de baangracht in functie van de ontsluiting van de kavels dient het reglement inzake baangrachtoverwelding (GR 10 oktober 2006) strikt nageleefd worden.

4. Beoordeling ontvangen adviezen

- *De verkaveling is gelegen aan een bestaande weg die als voldoende uitgerust kan worden beschouwd voor het realiseren van de voorliggend verkaveling, indien de geraamde bedragen (Telenet en Eandis) worden betaald en het advies van de technische dienst van de stad wordt nageleefd. De deputatie sluit zich aan bij voormelde adviezen.*
- *In navolging van het ongunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos stelt de deputatie vast dat de vergunningsaanvraag in strijd is met volgende direct werkende norm(en):*
 - *Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997*
 - *Artikel 7 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21.10.1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 23.07.1998.*

Gelet op artikel 4.3.3.VCRO kan de vergunningverlenende overheid de vergunning niet toekennen (weigeringsgrond ingevolge strijdigheid met direct werkende normen andere beleidsdomeinen dan RO).

5. *De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.*
 - *De verkaveling is gelegen aan een bestaande weg die als voldoende uitgerust kan worden beschouwd voor het realiseren van de voorliggend verkaveling, indien de geraamde bedragen (Telenet en Eandis) worden betaald en het advies van de technische dienst van de stad wordt nageleefd.*
 - *Het Agentschap voor Natuur en Bos verleende een ongunstig advies omdat de vergunningsaanvraag in **strijd** is met volgende **direct werkende normen**:*

- Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997
- Artikel 7 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21.10.1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 23.07.1998.

Gelet op **artikel 4.3.3.VCRO** kan de vergunningverlenende overheid de vergunning bijgevolg niet toekennen.

- De volgens het verkavelingsontwerp voorgestelde invullingen op loten 1 en 2 stemmen niet overeen met de bestemmingsvoorschriften voor buffergebieden volgens het gewestplan. De bufferzones dienen in hun staat 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. Principieel geldt binnen een buffergebied een bouwverbod.

Er kan geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1. van de VCRO: afwijkingen inzake de bestemming worden niet toegelaten. Een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. (artikel 4.3.1. §1. VCRO)

6. Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het voorliggend verkavelingsproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte, de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke verordening hemelwater wordt nageleefd bij het bebouwen van de kavels (opvang, buffering, hergebruik en infiltratie van het hemelwater op het eigen terrein). Het niet-gebruikte hemelwater moet volledig op het eigen terrein infiltreren en mag niet worden aangesloten op de openbare riolering.

Tevens moeten de voorwaarden van het voorwaardelijk gunstige advies van de technische dienst van de stad Herentals (Tc130042 van 13 juni 2013) strikt worden nageleefd.

7. De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht.

- *Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van een stuk grond in twee loten, voor halfopen eengezinswoningen. Het terrein is gelegen langsheen Wuytsbergen. Deze weg werd al lange tijd geleden gerealiseerd.

Het perceel ligt aan de rand van de kern van Herentals, op ongeveer 2 kilometer ten westen van de Grote Markt in het centrum van Herentals en op de rand van het industriegebied ten noorden van het Albertkanaal. De residentiële buurt waaraan het terrein van onderhavige aanvraag paalt, wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande en halfopen bebouwing.

- *Functionele inpasbaarheid*

Het project situeert zich op de ruimtelijke overgang tussen een residentieel gebied en een industrieel gebied. Gelet op de grootschaligheid van de industriële activiteiten op de nabij gelegen bedrijfskavels enerzijds en het residentiële karakter van de bestaande bebouwing in Wuytsbergen anderzijds, is het behoud van een buffer tussen beiden aangewezen. De huidige industriële activiteiten en de bestaande residentiële invulling zijn immers niet met elkaar te verenigen en dienen ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar gescheiden te worden. Het behouden van een duidelijk overgangsgebied tussen beiden is met andere woorden in casu noodzakelijk. Een doortrekking van de bestaande aanpalende residentiële buurt in de richting van het industriegebied doet deze bufferende functie te niet en is functioneel onaanvaardbaar. De woningen gelegen langsheen de Ekelstraat zijn gelegen binnen de goedgekeurde verkavelingen V1967/001 (1) van 19 juni 1968, V1980/015 van 8 september 1980 of zijn reeds opgetrokken voor de goedkeuring van het gewestplan. Deze woningen zijn bovendien gelegen in woongebied.

De bufferzone is op zich ook een element dat rechtszekerheid geeft aan mensen die in deze omgeving wonen, namelijk de zekerheid dat er een minimale afstand bewaard blijft tussen het woongebied en de industriezone. Zonder dat de bufferzone onderworpen wordt aan een grondig onderzoek tijdens bijvoorbeeld de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan is het niet aangewezen om het buffergebied aan te tasten door naar een breedte te gaan van 50m omwille van één extra woonkavel.

- *Mobiliteitsimpact*

De voorgestelde, weliswaar geringe impact op de lokale mobiliteit, is gelet op de bestemming van het terrein (buffergebied volgens het gewestplan) en gelet op de huidige en gewenste bufferende functie van het gebied niet aan de orde en niet aangewezen.

- *Schaal en ruimtegebruik*

De voorgestelde bouwdichtheid is gelet op de bestemming van het terrein (buffergebied volgens het gewestplan) en gelet op de huidige en gewenste bufferende functie van het gebied niet aan de orde en niet aangewezen.

- *Visueel-vormelijke elementen*

De esthetische waarde van de buffering ten opzichte van de naastgelegen industrie dient behouden te blijven.

- *Hinderaspecten en comfort*

Het voorzien van een residentiële invulling op de plaats, doet de bufferende functie van het terrein teniet. Hierdoor zullen de nieuw op te richten woningen te dicht bij het

aanpalende grootschalige en in voorkomend geval ongebufferd of onvoldoende gebufferd industriegebied gelegen zijn. Hinder afkomstig van de bestaande industriële activiteiten ten aanzien van de toekomstige bewoners op de loten van onderhavig verkavelingsontwerp en de huidige bewoners op de aanpalende percelen is dan ook te verwachten en dient vermeden te worden.

Sowieso dienen beide qua bestemming onverenigbare gebieden, zijnde woongebied en industriegebied, een voldoende afstand t.o.v. elkaar te bewaren. Een voldoende brede buffer is dus nodig. Door het voorzien van woningen nog dichterbij het industriegebied wordt de in die hoedanigheid reeds lang bestaande buffer ingekrompen tot nagenoeg niets meer en kan de woonkwaliteit van deze percelen in negatieve zin beïnvloed geraken door de aanwezige industrie.

In het dossier zijn geen gegevens opgenomen waarbij aangetoond wordt dat de schade aan de natuur (zijnde schade aan het, beschermd grasland) wordt voorkomen, beperkt dan wel hersteld.

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het koninklijk besluit van 28 juli 1978 houdende de vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij overweegt:

“ ...

Doordat in het bestreden besluit wordt geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan Herentals-Mol nu uit een opmeting van het gewestplan Herentals-Mol op schaal 1/25.000 zou blijken dat het perceel waarvoor verzoekende partij een verkavelingsvergunning heeft aangevraagd, voor het grootste deel in een op het gewestplan Herentals-Mol aangeduide bufferzone zou zijn gelegen;

En doordat in het bestreden besluit wordt voorgehouden dat voor een zorgvuldig onderzoek naar de precieze ligging van de grenslijn tussen de op het gewestplan Herentals-Mol aangeduide bestemmingsgebieden en derhalve voor de afbakening van deze op dit gewestplan aangeduide bestemmingsgebieden, het zou volstaan een bijkomende opmeting uit te voeren op de originele gewestplankaart op schaal 1/10.000 hierbij al dan niet rekening houdend met bijkomende feitelijke indicaties en met adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die werden geformuleerd naar aanleiding van het afleveren van een stedenbouwkundige attest.

Terwijl

In geval van twijfel omtrent de precieze ligging van de grenslijn tussen twee of meerdere bestemmingsgebieden van het gewestplan, wat in casu het geval is gelet op de ligging van het aangevraagde project langs de grenslijn van twee bestemmingsgebieden van het gewestplan Herentals-Mol zoals vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 28 juli 1978, **het aan de vergunningverlenende overheid toekomt** om de volgens haar geldende gewestplanbestemming **zorgvuldig** te motiveren op basis van bewijskrachtige documenten die aantonen dat de feitelijke grondslag van haar uiteindelijke beslissing correct is.

...

Te dezen is de **verwerende partij tot haar besluit gekomen door opmetingen** uit te voeren op het gewestplan Herentals-Mol (KB 28 juli 1978) **op schaal 1/25.000 en op schaal 1/10.000:**

...

Ofschoon het niet meer dan juist is dat verwerende partij bij de beoordeling van de afbakening van de bestemmingsgebieden van het gewestplan rekening houdt met het authentieke gewestplan op schaal 1/25.000 omdat enkel de grafische plannen van het gewestplan op schaal 1/25.000 bekend werden gemaakt en het derhalve enkel deze plannen zijn die enige juridisch verbindend waarde hebben, dient hier echter te worden opgemerkt dat het **op de gewestplankaarten op schaal 1/25.000 niet goed mogelijk is om de precieze begrenzing tussen de diverse bestemmingsgebieden op enkele meters na nauwkeurig te bepalen:**

...

Het is daarnaast **evenmin mogelijk om de precieze begrenzing tussen de diverse bestemmingsgebieden te bepalen op basis van de gewestplankaarten op schaal 1/10.000.** Bij de opmaak van deze kaarten, die nota bene geen enkele juridisch verbindende waarde hebben, werd er destijds immers gebruik gemaakt van de topografische kaarten van het toenmalige Nationaal Geografisch Instituut en van vrij grofkorrelige zwart-wit luchtfoto's van omstreeks de jaren 1970. Deze kaarten en foto's zijn geen kadastrale kaarten waardoor een perceelsgewijze beoordeling dan ook uitgesloten is. Recent overwoog Uw Raad dan ook terecht het volgende:

...

Het dient bovendien ook te worden benadrukt dat de verwerende partij zich niet uitlegt hoe zij tot de opmeting is overgegaan en welk de referentiepunten zijn die zij hierbij heeft gehanteerd.

Bijgevolg is het op basis van de gegevens aanwezig in het administratief dossier dan ook een absoluut raadsel hoe de verwerende partij tot haar besluit is kunnen komen dat het terrein waarop de verkavelingsvergunningsaanvraag betrekking heeft grotendeels binnen de op het gewestplan zo aangeduide bufferzone gelegen is. Het is zo mogelijk nog een groter raadsel hoe de verwerende partij naar aanleiding van de bovenbeschreven opmetingen tot tweemaal toe kon besluiten dat deze bewuste bufferzone een breedte van 60 m zou hebben.

De verzoekende partij benadrukt dat de stedenbouwkundige attesten van 3 maart 2004 (stuk 6) en van 21 januari 2008 (stuk 7) waarnaar de verwerende partij in het bestreden besluit verwijst, evenmin als bewijskrachtige documenten ter verantwoording van de breedte of van de ligging van de bufferzone en dus ter verantwoording van het bestreden besluit, aanzien kunnen worden.

Het eerste stedenbouwkundig attest van 15 maart 2014 vermeldt immers het volgende:

...

Het valt op dat ook het eerste stedenbouwkundig attest van 15 maart 2014 nergens uitlegt hoe het daaraan gehechte plan waarop het buffergebied getekend staat, tot stand is gekomen. De precieze ligging en de breedte van het buffergebied worden aldus andermaal niet toegelicht. Meer nog, op het bij het attest gevoegde plan is duidelijk te zien dat er net ernstige twijfel bestaat omtrent de precieze breedte van het buffergebied. De breedte van de bufferzone werd immers eerst op 50 meter bepaald. Een simpele pennentrek echter maakt dat plotsklaps tien meter extra werden gecreëerd. De aanduiding "50m" werd immers vervangen door "60m".

Ook het tweede stedenbouwkundige attest van 21 januari 2008 kan de overwegingen van het bestreden besluit niet onderbouwen. De belangrijkste overwegingen van dit tweede attest luiden als volgt:

...

Uit de tekst van dit tweede stedenbouwkundige attest kan aldus evenmin blijken wat de precieze ligging en breedte is van de op het gewestplan aangeduide bufferzone. Andermaal komt immers net de twijfel over de precieze breedte van de bufferzone naar voren. Een beëdigd landmeter bepaalde de breedte van de bufferstrook op 50 meter en toch oordeelde de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zonder dit evenwel toe te lichten, dat de bufferzone een breedte van 60 meter zou hebben. Zoals hoger reeds aangeduid kan een loutere verwijzing naar de eventuele opmeting op de uitvergroete gewestplankaart op schaal 1/10.000 als toelichting niet volstaan.

Rekening houdend met de bovenstaande overwegingen kan niet anders dan worden afgeleid dat de bestreden beslissing onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd tot stand is gekomen. Het is immers totaal onduidelijk hoe de verwerende partij tot de berekening van de breedte en de bepaling van de exacte ligging van de bufferzone is kunnen komen. De eis in artikel 3 van de formele motiveringswet van 29 juli 1991 dat de gegeven motivering afdoende moet zijn, dient er echter net toe te leiden dat een duidelijke motivering in de individuele bestuurshandelingen wordt ingebouwd en dat iedere vorm van willekeur wordt uitgesloten⁸. De in casu weergegeven motivering beantwoordt hier niet aan aangezien zij niet voldoende kenbaar, noch voldoende draagkrachtig is. Er kan ook bezwaarlijk worden voorgehouden dat de overweging dat het niet aanwezig zijn van een riolering in een deel van de weg als bewijskrachtig element kan weerhouden worden ter afbakening van de op het gewestplan aangegeven bestemmingsgebieden.

Er dient bijgevolg te worden vastgesteld dat de verwerende partij in het bestreden besluit geen duidelijkheid verschaft met betrekking tot de precieze gewestplanbestemming van het terrein waarop het aangevraagde project betrekking heeft. Hoger werd echter aangegeven dat het aan de vergunningverlenende overheid toekomt om, wanneer er betwisting bestaat over de vraag in welke bestemmingszone een bouwwerk gelegen is, op basis van bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop de overheid haar beslissing steunt, correct is. Te dezen levert de verwerende partij geen enkel dergelijk bewijs. Een zorgvuldig handelend vergunningsverlenend bestuursorgaan heeft nochtans

de plicht om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te laten steunen op een correcte feitenvinding. De verwerende partij had zich dan ook moeten informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen⁹. In tegenstelling tot dit laatste oordeelde de verwerende partij echter, voortgaand op de door haar uitgevoerde eenvoudige opmetingen van de gewestplannen op schaal 1/25.000 en op schaal 1/10.000 waarvan de onnauwkeurigheid reeds op voorhand vaststond, dat het door de aanvrager bijgebrachte plan niet correct was. Nochtans werd dit plan opgemaakt door een beëdigd landmeter en richtte het zich naar een eerder plan van een eveneens beëdigd landmeter, te weten naar het plan van landmeter Van Den Schoor dd. 17 april 2007.

De verzoekende partij benadrukt te dezen dan ook dat het plan dat zij bij de aanvraag wist te voegen wel degelijk juist tot stand is gekomen en dit na de verzameling van alle relevante en voor handen zijnde bewijskrachtige elementen. Voor zover Uw Raad dit noodzakelijk acht, wenst de verzoekende partij echter reeds in het voorliggende verzoek tot vernietiging, de heer Robert Palmans als opsteller van het plan gevoegd bij de aanvraag op te roepen als getuige in de zin van artikel 4.8.24, lid 2 VCRO juncto artikel 33 van het Procedurereglement van Uw Raad.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

1.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat er met dit middel kritiek wordt gegeven op een overtollig motief tot weigering van de beoogde vergunning.

Indien een weigeringsbeslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten zij alle onwettig zijn om een nietigverklaring bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Het bestreden besluit bevat drie duidelijke weigeringsmotieven. Het eerste betreft de onverenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming, het tweede weigeringsmotief betreft de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en het derde weigeringsmotief betreft de strijdigheid met direct werkende normen (cfr. ongunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos).

Verzoekende partij oefent geen kritiek uit op het tweede en derde weigeringsmotief, in het bijzonder het niet verenigbaar zijn van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de strijdigheid van de aanvraag met direct werkende normen. De kritiek van verzoekende partij op het eerste weigeringsmotief kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Kritiek op overtollige motieven kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

...

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid blijkt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met (a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en (b) een goede ruimtelijke ordening.

In de bestreden beslissing kunnen volgende (3) ongunstige beoordelingen van het aangevraagde worden onderscheiden:

...

Deze hiervoor aangehaalde motieven onder 7° houden duidelijk verband met de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening volstaat an sich als weigeringsmotief.

3.

Desalniettemin bevat de bestreden beslissing nog een derde weigeringsmotief, meer in het bijzonder de strijdigheid met direct werkende normen.

Artikel 4.3.3 VCRO luidt als volgt:

...

Deze bepaling werd in de memorie van toelichting bij ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, onder meer als volgt toegelicht (Pad. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p-129-130):

...

Hieruit volgt dat artikel 16 van het decreet natuurbehoud te beschouwen is als een "direct werkende norm" zoals bedoeld in artikel 4.3.3 VCRO.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 18 december 2013 (stuk 8) luidt als volgt:

...

Aangezien uit voormeld advies blijkt dat het aangevraagde strijdig is met zowel artikel 16 decreet Natuurbehoud, als met artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 23 juli 1998, moet volgens de bewoordingen van artikel 4.3.3 VCRO hetzij de vergunning worden geweigerd, hetzij in de vergunning voorwaarden worden opgenomen die de naleving van de sectorale regelgeving waarborgen.

Het vermeld advies moet derhalve als bindend beschouwd worden in de mate dat het de strijdigheid vaststelt met artikel 16 van het decreet natuurbehoud en artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 23 juli 1998.

...

4.

Uit de conclusie en uit de overwegingen van de bestreden beslissing, zoals hiervoor aangehaald, blijkt derhalve dat de bestreden beslissing mede steunt op een ongunstige beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en de strijdigheid ervan met direct werkende normen.

...

Bijgevolg moet besloten worden tot de onontvankelijkheid van het eerste en enig middel.

5.

Louter ondergeschikt moet vastgesteld worden dat verwerende partij zich gesteund heeft op bewijskrachtige documenten om de gewestplanbestemming voor het betrokken terrein vast te stellen.

Volgens de Raad van State moet voor grensgevallen gekeken worden naar de kaart van het originele gewestplan om uitsluitsel te geven over de bestemming van een perceel.

Daarenboven moet erop gewezen worden dat de bepaling van de grenzen van de bestemmingszones een louter feitelijke beoordeling betreft. Zelfs ingeval de vergunningverlenende overheid geconfronteerd wordt met twee plausibele lezingen van het gewestplan, mag zij die lezing toepassen die haar het meest waarschijnlijk lijkt, mits zij dit afdoende kan motiveren.

Het referentieplan dat onder meer door verwerende partij werd gehanteerd om de bestemming van het perceel te achterhalen, is het originele gewestplan.

*Op het originele gewestplan Herentals-Mol (KB 28 juli 1978) **op schaal 1/25.000** (stuk 27) wordt opgemeten dat de bufferzone een breedte heeft van 60m en het grootste deel van het perceel van de aanvraag overlapt. Deze bufferzone neemt aanvang ter hoogte van de Montezumalaan en niet zoals de verzoekende partij beweert - ter hoogte van het dichtstbijzijnde gebouw op het industrieterrein.*

*Ten gunste van een zorgvuldig onderzoek inzake de betwiste bestemmingszone, werd tevens conform rechtspraak van de Raad van State' - een afschrift van het originele gewestplan Herentals-Mol **op schaal 1/10.000** (stuk 28) opgevraagd bij Ruimte Vlaanderen. Voormeld uittreksel laat een meer precieze meting toe van de omvang en de ligging van de bufferzone. Opnieuw blijkt dat de bufferzone een breedte heeft van 60m en het grootste deel van het perceel van de aanvraag overlapt. Voor de tweede maal is vast te stellen dat de bufferzone aanvang neemt ter hoogte van de Montezumalaan en niet ter hoogte van het dichtstbijzijnde gebouw op het industrieterrein. Het niet aanwezig zijn van riolering in dit deel van de weg geldt als bijkomende indicatie voor het feit dat de gronden palend aan dit gedeelte van de weg niet bedoeld zijn om bebouwd te worden.*

Verwerende partij staat niet alleen in deze vaststellingen. Zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ondersteunen deze vaststelling. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft naar aanleiding van de stedenbouwkundige attesten van 3 maart 2004 en 21 januari 2008 telkens ongunstig geadviseerd.

Ook een eerdere, vergelijkbare, verkaveling werd op 13 april 2010 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals.

Uit het ongunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos d.d. 18 december 2013 (stuk 8) blijkt eveneens dat de aanvraag gedeeltelijk gelegen is in buffergebied:

...

Op grond van voormelde uiteenzetting moet vastgesteld worden dat verwerende partij een correcte en zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van de bestemming van het perceel en heeft zich hiervoor - conform de rechtspraak van de Raad van State - gesteund op het enige juridisch afdwingbare instrument, met name de kaart van het originele gewestplan.

Het eerste en enig middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

8. *Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat verweerder zich bijzonder bewust is van de discussie over de ligging en de omvang van het buffergebied.*

Om deze reden heeft verweerder de precieze ligging en breedte van het betrokken buffergebied dan ook extra onderzocht. Verweerder heeft de ligging en de omvang van het buffergebied eerst getoetst aan het originele gewestplan Herentals-Mol op schaal 1/25.000.

Hierbij heeft verweerder vastgesteld dat de bufferzone een breedte heeft van 60 m en het grootste deel van het perceel van de aanvraag overlapt en dat de bufferzone begint ter hoogte van de Montezumalaan en niet – zoals verzoeker in zijn aanvraag foutief beweert – ter hoogte van het dichtstbijzijnde gebouw op het industrieterrein.

Vervolgens heeft verzoeker een bijkomende onderzoek uitgevoerd aan de hand van een afschrift van het gewestplan Herentals-Mol op schaal 1/10.000.

Dit uittreksel van het originele gewestplan laat een meer precieze meting toe van de omvang en de ligging van de bufferzone. Uit dit bijkomend onderzoek blijkt opnieuw dat de bufferzone een breedte heeft van 60 m en het grootste deel van het perceel van de aanvraag overlapt. Ook hier wordt vastgesteld worden dat de bufferzone begint ter hoogte van de Montezumalaan en niet ter hoogte van het dichtstbijzijnde gebouw op het industrieterrein. Bovendien geldt de niet aanwezigheid van riolering in het deel van de Montezumalaan dat aan het betrokken perceel paalt, als bijkomende indicatie voor het feit dat dit perceel niet bedoeld is om bebouwd te worden.

Verweerder heeft zijn onderzoek over de ligging en de breedte van de bufferzone dus zowel op het originele gewestplan (op schaal 1/25.000), als op een uittreksel van het gewestplan op schaal 1/10.000 gebaseerd.

Beide instrumenten geven volgens de rechtspraak van de Raad van State (RvSt Swinnen, 19 april 2010, nr. 203.057) en volgens het door verzoeker geciteerde arrest van uw Raad (RvVB 23 juli 2013, nr. A/2013/0404) voldoende rechtszekerheid over de ligging en grenzen van bestemmingszones van het gewestplan.

Hoewel het onderzoek aan de hand van de gewestplangegevens voldoende zekerheid biedt over de grenzen en breedte van het buffergebied, heeft verweerder als bijzonder zorgvuldige overheid de verkavelingsaanvraag van verzoeker in bijkomende en ondergeschikte orde ook nog aan andere indicaties over de ligging van het buffergebied getoetst.

Deze bijkomende indicaties zijn de adviezen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar die werden geformuleerd naar aanleiding van de stedenbouwkundig attesten van 3 maart 2004 en 21 januari 2008 en het ontbreken van riolering aan de Montezumalaan ter hoogte van het perceel waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft.

Ook deze bijkomende indicaties bevestigen de vaststellingen van verweerder over het buffergebied.

9. *Uit bovenstaande argumentatie blijkt zonneklaar dat verweerder de verkavelingsaanvraag van verzoeker concreet en zeer zorgvuldig heeft onderzocht (R.v.St., Vanhonsebrouck e.a., nr. 172.403, 19 juni 2007; R.v.St., De Clercq e.a., nr. 170.825, 7 mei 2007) en dat dit onderzoek duidelijk verwoord staat in de motieven van de bestreden beslissing.*

Verweerder heeft dan ook de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991, het KB van 28 juli 1978 houdende de vaststelling van het gewestplan en het zorgvuldigheidsbeginsel gerespecteerd.

10. De argumentatie van verzoeker over de inhoud van de stedenbouwkundige attesten van 3 maart 2004 en 21 januari 2008, is naast de kwestie. Beide attesten zijn immers verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals en niet door verweerder.

Deze attesten maken geen deel uit van de motieven die aan de grondslag van de bestreden beslissing. In deze motieven wordt namelijk louter (bijkomend en ondergeschikt) verwezen naar de adviezen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en niet naar de inhoud van de attesten zelf.

De vaststellingen van landmeter Van den Schoor zijn dan ook niet betrokken in de bestreden beslissing.

Bovendien blijkt het plan van landmeter Van den Schoor de ligging van de bufferzone zoals die op het plan van de verkavelingsaanvraag van verzoeker is ingetekend te ondergraven. Landmeter Van den Schoor legt het begin van de bufferzone namelijk ook ter hoogte van de Montezumalaan, zoals door het gewestplan bevestigd wordt.

Het enig middel is dan ook ongegrond.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“...

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat het door verzoekende partij ontwikkelde middel kritiek geeft op een overtollig motief tot weigering van de beoogde vergunning en dit omwille van het feit dat de aangevochten weigeringsbeslissing op verschillende motieven zou gesteund zijn.

In haar antwoordnota geeft verwerende partij in die zin dan ook aan dat het bestreden besluit eveneens zou zijn geweigerd omwille van de negatieve beoordeling met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde project en omwille van een strijdigheid met een direct werkende norm in de zin van artikel 4.3.3. VCRO, te weten het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 18 december 2013.

Hieronder toont verzoekende partij punt voor punt aan dat zowel de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, als het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos voortbouwen op de premisse dat het aangevraagde project volgens het gewestplan Herentals-Mol grotendeels in buffergebied zou gelegen zijn. Gelet op datgene wat hoger reeds werd gesteld en rekening houdend met het feit dat verzoekende partij aan de hand van het door haar bijgebrachte plan in het kader van haar vergunningsaanvraag wel degelijk aantoonde dat het aangevraagde project niet in buffergebied gelegen is, mist iedere beoordeling die voortbouwt op deze premisse feitelijke grondslag.

Met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de direct werkende normen wordt er in de antwoordnota van verwerende partij het volgende gesteld:

...

Het aangevraagde project zou volgens verwerende partij aldus geweigerd zijn omwille van een negatieve en bindende beoordeling door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Nadere onderzoek leert echter dat dit advies voortbouwt op de premisse dat het aangevraagde project grotendeels in buffergebied zou gelegen zijn. Het negatief advies wordt immers uitgesproken omwille van een vermeende strijdigheid met artikel 16 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997 juncto artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21.10.1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 23.07.1998. Dit laatste artikel luidt als volgt:

...

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos bouwt dus voort op een gegeven dat feitelijke grondslag mist, te weten het feit dat het terrein waarop de beoogde vergunning betrekking heeft grotendeels in buffergebied gelegen is. Dit advies kan dan ook niet worden bijgetreden.

...

Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos kan in samenlezing met de daarin aangehaalde wettelijke bepalingen geen weigeringsgrond in de zin van artikel 4.3.3 VCRO vormen voor het aangevraagde project.

Met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening wordt er in de antwoordnota van verwerende partij het volgende gesteld:

...

Uit bovenstaande overwegingen blijkt zeer duidelijk dat verwerende partij met betrekking tot de beoordeling van de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde project stelt dat het terrein waarop de aanvraag gelegen is, zich in buffergebied bevindt. Dit stedenbouwkundig bestemmingsvoorschrift vormt voor verwerende partij het vertrekpunt bij de beoordeling van de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde project. Andermaal gaat verwerende partij evenwel uit van een foutieve premisse, te weten het feit dat het terrein waarop de beoogde vergunning betrekking heeft in buffergebied gelegen zou zijn. Deze premisse ontbeert feitelijke grondslag, waardoor in casu eenzelfde conclusie kan getrokken worden voor het oordeel van verwerende partij met betrekking tot de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde project.

...

Ook in de overwegingen met betrekking tot de mobiliteitsimpact van het aangevraagde project oordeelt verwerende partij dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kan komen omwille van de bestemming van het terrein en de daaraan verbonden bufferende functie. Opnieuw gaat verwerende partij uit van dezelfde foutieve premisse waardoor ook de uiteindelijke beoordeling met betrekking tot de mobiliteitsimpact van het aangevraagde gebaseerd is op feitelijk onjuiste gronden.

...

Ook in de overwegingen met betrekking tot de schaal en het ruimtegebruik van het aangevraagde project oordeelt verwerende partij dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kan komen omwille van de bestemming van het terrein en de daaraan verbonden bufferende functie. Ook hier gaat verwerende partij uit van weerkerende foutieve premisse waardoor ook de uiteindelijke beoordeling met betrekking tot de mobiliteitsimpact van het aangevraagde gebaseerd is op feitelijk onjuiste gronden.

...

In de overweging met betrekking tot de visueel-vormelijke aspecten van het aangevraagde project stelt verwerende partij dat de esthetische waarde van de buffering ten opzichte van

de naastgelegen industrie dient behouden te blijven. Welnu, verwerende partij gaat ook hier uit van de premisse dat het aangevraagde project in buffergebied zou gelegen zijn – quod non. Doordat het aangevraagde project niet in buffergebied gelegen is, kan het ook allerm minst de esthetische waarde van de buffering ten opzichte van de naastgelegen industrie in het gedrang brengen. Opnieuw gaat verwerende partij uit van de foutieve premisse waardoor haar beoordeling ook hier gebaseerd is op feitelijk onjuiste gronden. Verzoekende partij kan geen esthetische waarde van een buffergebied aantasten, wanneer het project dat zij voor ogen heeft niet in dit gebied gelegen is.

...

Uit bovenstaande overwegingen met betrekking tot de beoordeling van de hinderaspecten en het comfort van het aangevraagde project blijkt opnieuw dat verwerende partij uitgaat van de foutieve premisse dat het terrein waarop het aangevraagde project betrekking heeft, op een terrein met een bufferende functie gelegen is. Dit bestemmingsvoorschrift ontbeert evenwel feitelijke grondslag, waardoor opnieuw deze zelfde conclusie kan getrokken worden voor het oordeel van verwerende partij met betrekking tot de hinderaspecten en het comfort van het aangevraagde project. Voor zover als nodig benadrukt verzoekende partij ook dat haar aanvraag geen afbreuk doet aan de door het gewestplan voorziene en voldoende brede buffer. Aan dit op het gewestplan voorziene buffergebied wordt door verzoekende partij immers niet geraakt.

Tot slot beklemtoont verzoekende partij nogmaals dat het verbod tot wijziging van het beschermd grasland dat aanwezig is op het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, enkel geldt in landschappelijk waardevolle gebieden, zoals buffergebied. Gelet op het feit dat het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft niet in buffergebied gelegen is, geldt er dan ook geen verbod om het beschermd grasland te wijzigen. Andermaal tracht verwerende partij het aangevraagde project op basis van de door haar foutief en manifest onzorgvuldig beoordeelde stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften te blokkeren. Verzoekende partij besluit nogmaals dat gelet op het feit dat de beoordeling van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften feitelijke grondslag mist, eenzelfde conclusie kan getrokken worden voor de beoordeling van de hinderaspecten en het comfort van het aangevraagde project.

Uit al het bovenstaande blijkt dat het bestreden besluit het Koninklijk Besluit van 28 juli 1978 houdende de vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, telkens in samenhang genomen met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsverplichting als beginselen van behoorlijk bestuur, schendt.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

De verzoekende partij stelt in haar enig middel in essentie dat de verwerende partij onzorgvuldig heeft gemotiveerd waarom de aanvraag geweigerd werd. Meer in het bijzonder uit de verzoekende partij kritiek op de wijze waarop de verwerende partij de bestemming van het betrokken perceel heeft vastgesteld. Zij meent dat zulks niet zorgvuldig en niet aan de hand van bewijskrachtige documenten is geschied.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nieuwe stukken toe en breidt zij haar argumentatie uit ten opzichte van het oorspronkelijk ingediende verzoekschrift. De Raad kan evenwel geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van een middel zoals opgenomen in de wederantwoordnota, wanneer deze uitbreidingen en interpretaties

van het betrokken middel, zoals in deze het geval is, reeds ontwikkeld hadden kunnen worden in het inleidend verzoekschrift. De verzoekende partij laat overigens na het tegendeel aan te tonen zodat de naderhand bijgebrachte digitale afdrukken en de bijkomende opmetingen om het beweerd onzorgvuldig karakter van de beoordeling aan te tonen, kunnen dan ook niet op ontvankelijke wijze voor het eerst in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

1.2.

Wanneer de verzoekende partij daarnaast vraagt om “voor zover de Raad dit noodzakelijk acht” de heer Robert PALMANS op te roepen als getuige, dient de Raad dit verzoek af te wijzen. Conform artikel 33, §1, eerste lid Procedurebesluit dient de partij die wil dat een getuige wordt gehoord daarvoor een afzonderlijk gemotiveerd verzoek in tijdens het vooronderzoek.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij geen afzonderlijk gemotiveerd verzoek in de zin van artikel 33, §1, eerste lid Procedurebesluit heeft ingediend en verwerpt het verzoek tot het oproepen als getuige van de heer Robert PALMANS doch zonder hiermee enige uitspraak te willen doen omtrent de noodzakelijkheid of de relevantie van vermeld verzoek.

1.3.

Wanneer de verwerende partij stelt dat de verzoekende partij zich beperkt tot kritiek op een overtoollig weigeringsmotief en dat het middel dan ook onontvankelijk is, is de Raad van oordeel dat deze exceptie evenzeer dient verworpen te worden.

De verwerende partij stelt dat zij de aanvraag niet alleen heeft geweigerd gelet op de onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming maar ook omdat het aangevraagde naar haar oordeel evenmin verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en omdat de aanvraag zou strijden met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening waardoor de vergunning overeenkomstig artikel 4.3.3 VCRO niet kan worden verleend.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij er verkeerdelijk vanuit gaat dat de weigeringsmotieven op grond van de goede ruimtelijke ordening en artikel 4.3.3 VCRO zelfstandige weigeringsmotieven zijn. Zowel het weigeringsmotief inzake de goede ruimtelijke ordening als het weigeringsmotief op grond van artikel 4.3.3 VCRO vinden immers hun grondslag in de ligging van het perceel in buffergebied volgens het gewestplan.

De exceptie van de verwerende partij wordt verworpen.

2.

In zoverre de verzoekende partij stelt dat de stedenbouwkundige attesten van 15 maart 2004 en 21 januari 2008 niet als bewijskrachtige documenten kunnen worden gebruikt ter verantwoording van de breedte van de bufferzone, oordeelt de Raad dat deze premisse feitelijke grondslag mist.

De verwerende partij baseert zich in de bestreden beslissing immers geenszins op deze stedenbouwkundige attesten. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing enkel naar het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat naar aanleiding van de stedenbouwkundige attesten werd uitgebracht om haar eigen motivering bijkomend kracht bij te zetten.

De verzoekende partij kan hieruit dan ook niet met goed gevolg afleiden dat de stedenbouwkundige attesten als bewijskrachtige documenten worden gebruikt in de bestreden beslissing. De verwerende partij verwijst immers niet naar de inhoudelijke motivering van deze attesten.

3.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft voor het grootste deel gelegen is in een bufferzone en voor het overige deel in woongebied. Gelet op de ligging van het perceel in bufferzone is de aanvraag niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming. De verzoekende partij is echter van oordeel dat de verwerende partij op een onzorgvuldige wijze de gewestplanbestemming heeft vastgesteld.

Het komt aan de verwerende partij toe om, wanneer er betwisting bestaat over de vraag in welke bestemmingszone het voorwerp van de aanvraag gelegen, op basis van voldoende bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, juist is. Het komt vervolgens aan de verzoekende partij toe om op een evenzeer concrete manier aan te tonen dat de motivering in de bestreden beslissing onjuist is en onzorgvuldig is.

Het zorgvuldigheidsbeginsel betekent dat een vergunningverlenend bestuursorgaan de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te laten 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.

De Raad mag zich, bij de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht, niet in de plaats stellen van het vergunningverlenende bestuursorgaan, maar is wel bevoegd te onderzoeken of deze overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en op basis daarvan in alle redelijkheid een beslissing heeft genomen.

4.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij vooreerst dat op het originele gewestplan Herentals-Mol met een schaal van 1/25.000 wordt vastgesteld dat de bufferzone een breedte heeft van 60 meter, hetgeen het grootste deel van het te verkavelen perceel betreft. De bufferzone begint ter hoogte van de Montezumalaan en niet, zoals de verzoekende partij beweert, ter hoogte van het dichtstbijzijnde gebouw op het industrieterrein. De verwerende partij is zich in de bestreden beslissing bewust van de betwisting en stelt dat zij haar beslissing daarom des te zorgvuldiger dient te motiveren en dat zij op grond van bewijskrachtige documenten de juistheid van haar beslissing moet aantonen.

Vervolgens stelt de verwerende partij dat zij “ten gunste van een zorgvuldig onderzoek” een afschrift van het gewestplan Herentals-Mol op schaal 1/10.000 heeft opgevraagd. Dit afschrift laat een meer precieze meting toe. De verwerende partij stelt opnieuw vast de bufferzone een breedte heeft van 60 meter, die het grootste deel van het perceel overlapt. Andermaal oordeelt de verwerende partij hierbij dat de bufferzone begint ter hoogte van de Montezumalaan en niet ter hoogte van het dichtstbijzijnde gebouw op het industrieterrein. De verwerende partij wijst op de afwezigheid van enige riolering in het deel van de Montezumalaan dat paalt aan het perceel, hetgeen een bijkomende indicatie vormt om vast te stellen dat het perceel niet bedoeld is om bebouwd te worden.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar rechtspraak van de Raad van State om te verduidelijken waarom zij een uittreksel van originele gewestplan op 1/10.000 heeft opgevraagd. De verwerende partij verwijst verder naar de adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van de stedenbouwkundige attesten van 15 maart 2004 en 21 januari 2008, om de juistheid van haar bevindingen over de gewestplanbestemming kracht bij te zetten. Ook naar aanleiding van eerdere, vergelijkbare, verkavelingsaanvragen in 2009 en 2010 kwamen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij tot de vaststelling dat het betrokken perceel voor het grootste deel in een bufferzone gelegen is. De

verwerende partij besluit dat de het door de aanvrager bijgebrachte plan niet correct is en dat het perceel bijna volledig in bufferzone ligt, waardoor het niet voor bebouwing in aanmerking komt.

De bufferzones dienen immers in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden om zo een overgangsgebied te vormen tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn. De verwerende partij stelt dat er dus een principieel bouwverbod geldt in een buffergebied.

5.

In het licht van het voorgaande kan de verzoekende partij in redelijkheid bezwaarlijk voorhouden dat het voor haar een raadsel is hoe de verwerende partij tot haar beslissing is gekomen. De verwerende partij legt wel degelijk uit hoe zij tot de meting is overgegaan, waarom zij zich baseert op een uittreksel van het originele gewestplan met schaal 1/10.000 en zij verduidelijkt waarom zij de Montezumalaan als referentiepunt neemt. Het komt aan de verzoekende partij om aan te tonen dat de bestreden beslissing uitgaat van foutieve gegevens, onzorgvuldig is of kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij zich moet informeren over alle relevante elementen bij het nemen van haar beslissing, maar zij beperkt zich hierbij tot een loutere bewering zonder aan te tonen dat de verwerende partij niet alle relevante elementen in aanmerking heeft genomen. De verzoekende partij toont in haar inleidend verzoekschrift niet aan dat de meting op de schaal 1/10.000 niet voldoende nauwkeurig is en zij toont evenmin aan dat de bufferzone niet begint aan de Montezumalaan. Nochtans mag van een zorgvuldige verzoekende partij verwacht worden dat zij dit, rekening houdend met de inhoud en de draagwijdte van haar kritiek op de bestreden beslissing maar ook in het licht van de historiek van het dossier, reeds in het inleidend verzoekschrift genoegzaam kan aantonen.

Wanneer de verzoekende partij evenwel pas naar aanleiding van haar wederantwoordnota allerlei 'nieuwe' metingen bijbrengt, heeft de Raad hoger reeds vastgesteld dat dit niet op ontvankelijke wijze kan. Los van de onontvankelijkheid van deze bijkomende stukken, oordeelt de Raad dat een grafische digitale versie van het gewestplan niet aangemerkt kan worden als een officiële reproductie van de originele juridische documenten. De verzoekende partij kan dan ook geen afdruk van deze gedigitaliseerde versie inroepen om de gewestplanbestemming te bepalen. De verzoekende partij verwijst in haar uiteenzetting nog naar een plan dat door een beëdigd landmeter werd opgesteld om de onjuistheid van de vaststellingen in de bestreden beslissing te illustreren, maar zij brengt dit plan zelfs niet bij.

6.

Het middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad HERENTALS is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot het oproepen als getuige van de heer Robert PALMANS wordt verworpen.
3. Het beroep wordt verworpen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 6 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER