

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1063
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0152/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HULSHOUT2. de gemeente HULSHOUT, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Herman VRANCKX vertegenwoordigd door advocaten Dirk LINDEMANS, Filip DE PRETER en Bert VAN HERREWEGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hulshout van 13 februari 2012 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein voor het creëren van één lot bestemd voor open bebouwing op een perceel gelegen te 2235 Hulshout, Kleine Katelijnestraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 53F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 15 februari 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018.

Advocaat Alisa KONEVINA *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Filip DE PRETER voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 16 november 2011 bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een terrein voor het creëren van één lot bestemd voor open bebouwing” op een perceel gelegen te 2235 Hulshout, Kleine Katelijnestraat ZN.

Het perceel ligt binnen de omschrijving van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978, maar de bestemming ervan wordt betwist: volgens de verzoekende partijen is het perceel gelegen in agrarisch gebied; volgens de verwerende partij en de tussenkomende partij is het perceel gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 november 2011 tot en met 29 december 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De eerste verzoekende partij adviseert op 9 januari 2012 ongunstig:

“ ...

Historiek

Lot werd uit vorige verkaveling bij de aanvraag uitgesloten omdat het in agrarisch gebied is gelegen. Verkaveling intern nr. 385, Dossiernr. 1987.1 afgeleverd op 14/04/1987.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het eigendom is volgens het vastgestelde gewestplan gelegen in agrarisch gebied.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het vastgestelde gewestplan.

De aanvraag integreert zich niet op aanvaardbare wijze in de omgeving, beoordeeld met inachtneming van de beginselen bepaald in art. 4.3.1.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- **Functionele inpasbaarheid**

Het eigendom is volgens het vastgestelde gewestplan gelegen in agrarisch gebied. De aanvraag tot het verkavelen van één perceel bestemd voor open bebouwing is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan en is niet inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt geschaad.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 februari 2012 ongunstig :

“ ...

Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente Hulshout aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en zijn ongunstige beoordeling d.d. 09.12.2011, omwille van de ligging van het perceel in agrarisch gebied.

...”

De eerste verzoekende partij sluit zich aan bij het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en weigert op 13 februari 2012 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 7 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep bevestigt de eerste verzoekende partij op 26 maart 2012 haar eerder ingenomen standpunt.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, adviseert op 16 april 2012 ongunstig:

“ ...

Na onderzoek stelt de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling vast dat het kadastraal perceel afd.1, sie C nr. 53f volgens het gewestplan Herentals - Mol wel degelijk gelegen is in agrarisch gebied en niet in woongebied met landelijk karakter.

In agrarisch gebied kunnen geen nieuwe particuliere zonevreemde woningen worden opgericht volgens het VCRO. Enkel bedrijfswoningen bij volwaardige agrarische bedrijven kunnen in agrarisch gebied aanvaard worden, hetgeen hier geenszins het geval is.

De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling sluit zich dan ook aan bij het ongunstig advies verstrekt door de gemeente Hulshout dd.9/12/2011 en het bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar omwille van de ligging in agrarisch gebied en de bijhorende passende planologische en ruimtelijke motivering.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 mei 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 mei 2012 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 mei 2012 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De aanvraag is grotendeels gelegen in agrarisch gebied. Agrarische gebieden zijn niet bestemd om verkaveld te worden voor particuliere woningbouw.

Een afschrift van het gewestplan laat duidelijk de grens zien tussen woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied. De aanvraag is duidelijk voor het grootste deel gelegen in agrarisch gebied. Op 14.04.1987 werd dit lot reeds uit een andere verkavelingsaanvraag geschrapt, omdat deze gelegen was in agrarisch gebied. De vergunningverlenende overheid heeft dus steeds geoordeeld dat voorgesteld lot gelegen is in agrarisch gebied.

Beroeper stelt verkeerdelijk dat de achterste perceelsgrens van de loten georiënteerd naar de Heibergstraat (vergund door deputatie in 07.10.1969) de grens vormen tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied. De zonegrens tussen twee bestemmingen valt immers niet per definitie samen met een perceelsgrens. Bovendien zijn de woningen langsheen de Heibergstraat grotendeels gelegen in woongebied met landelijk karakter. Enkel de tuinen zijn daar gelegen in agrarisch gebied. Het doortrekken van de achterste perceelsgrens van de percelen langsheen de Heibergstraat tot tegen de Kleine Katelijnestraat (waar de aanvraag gelegen is) om de zonegrens tussen twee bestemmingen te bepalen is niet correct. Deze grens kan enkel afgelezen worden op het geldende gewestplan. Op basis van het gewestplan is duidelijk en ontegensprekelijk vast te stellen dat de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied.

...”

Met een arrest van 23 juli 2013 (nr. A/2013/0404) heeft de Raad de beslissing van 10 mei 2012 vernietigd. Er werd geoordeeld dat de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel schendt omdat zij niet het origineel gewestplan, of een reproductie van de originele bestemmingskaart van het gewestplan op het kadasterplan, gebruikt bij haar beoordeling van de bestemming van het perceel, terwijl zij de betwisting over de bestemming van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, nochtans kent van bij het instellen van het administratief beroep.

2.

Na vermeld arrest adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een verslag van 24 oktober 2013 om het administratief beroep van de tussenkomende partij niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 31 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1. Volgens het gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied.

...”

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Agrarische gebieden zijn immers niet bestemd om verkaveld te worden voor particuliere woningbouw.

Een afschrift van het originele gewestplan Herentals Mol (KB 28 juli 1978) op schaal 1/10.000, beschikbaar bij Ruimte Vlaanderen, laat duidelijk de grens zien tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied. Het gewestplan Herentals-Mol is sinds 1978 voor het betreffende perceel nooit gewijzigd.

Opmetingen vanuit de percelen gelegen ten noorden en ten zuiden van het perceel van de aanvraag, werden geprojecteerd op een afschrift van het originele gewestplan op schaal 1/10.000). Hieruit valt af te leiden dat de ontworpen kavel grotendeels gelegen is in agrarisch gebied.

Op 14 april 1987 werd dit lot reeds uit een andere verkavelingsaanvraag geschrapt, omdat deze gelegen was in agrarisch gebied (cfr. advies van RO-Antwerpen van 13 april 1987 – 054/139 (1)). De vergunningverlenende overheid heeft dus steeds geoordeeld dat voorgesteld lot gelegen is in agrarisch gebied.

Beroeper stelt verkeerdelijk dat de achterste perceelsgrens van de loten georiënteerd naar de Heibergstraat (vergund door deputatie in 7 oktober 1969) de grens vormt tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied. De zonegrens tussen twee bestemmingen valt immers niet per definitie samen met een perceelsgrens. Bovendien zijn de woningen langsheen de Heibergstraat grotendeels gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Enkel de tuinen zijn daar gelegen in agrarisch gebied. Het doortrekken van de achterste perceelsgrens van de percelen langsheen de Heibergstraat tot tegen de Kleine Katelijnestraat (waar de aanvraag gelegen is) om de zonegrens tussen de twee bestemmingen te bepalen is niet correct. Deze bestemmingsgrens kan, zoals voormeld, enkel afgelezen worden op het geldende gewestplan.

Voorgaande wordt bevestigd door een vergelijking tussen de globale vorm van de zonering woongebied met landelijk karakter in de motivatienota bij de verkavelingsaanvraag (van 7 maart 2012, pagina 4) en deze volgens het geldende gewestplan.

Uit een afschrift van het originele gewestplan, schaal 1/10.000, valt af te leiden dat:

- de zuidelijke zoneringsgrens (tussen woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied) ter hoogte van de Kleine Katelijnestraat een kleine knik maakt, alvorens onder een scherpe hoek verder te lopen richting Pleinstraat;*
- het meest zuidelijke punt van de zonering woongebied met landelijk karakter in de Katelijnestraat in het “denkbeeldige” verlengde ligt van de zoneringsgrens (tussen woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied) ten zuiden van de Heibergstraat;*
- tussen de meest zuidelijke horizontale zoneringsgrenzen aan weerszijden van de Pleinstraat een slechts beperkte asymmetrie bestaat.*

Uit de motivatienota van 7 maart 2012 blijkt daarentegen dat de beroeper van oordeel is dat:

- kwestieuze zuidelijke zoneringsgrens doorloopt tot voorbij de Kleine Katelijnestraat, zonder hierbij een knik te maken;*
- het meest zuidelijke punt van de zonering woongebied met landelijk karakter in de Katelijnestraat zich niet langer situeert in het “denkbeeldige” verlengde van de*

zoneringsgrens (tussen woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied) ten zuiden van de Heibergstraat;

- *er een uitgesproken asymmetrie bestaat tussen de horizontale zoneringsgrenzen aan weerszijden van de Pleinstraat.*

Kwestieuze zonering woongebied met landelijk karakter wordt door de beroeper aldus groter voorgesteld dan oorspronkelijk bedoeld in het gewestplan Herentals-Mol (...). Het vormelijk verschil tussen de zonering in de motivatienota en deze op het originele gewestplan is een duidelijke indicatie van een foutieve interpretatie van de gewestplanbestemming.

Op basis van het originele gewestplan is duidelijk en ontegensprekelijk vast te stellen dat de aanvraag grotendeels gelegen is in agrarisch gebied, zoals ook blijkt uit het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 2 februari 2012 (...) en ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwontwikkeling van 16 april 2012 (...).

...

Met een arrest van 3 mei 2016 (nr. RvVb/A/1516/1039) heeft de Raad de beslissing van 31 oktober 2013 vernietigd.

Er wordt geoordeeld dat de hoorplicht werd geschonden, omdat de betrokken partijen niet werden gehoord na het nieuwe verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Daarnaast wordt in het arrest vastgesteld dat het administratief dossier geen stukken of gegevens bevat waaruit een zorgvuldig onderzoek blijkt naar de precieze ligging van het betrokken perceel op de grafische voorstelling van het toepasselijke gewestplan.

Tot slot oordeelt de Raad dat de verwerende partij geen antwoord geeft op de argumentatie van de verzoekende partij dat bij het bepalen van de zonegrens rekening moet gehouden worden met de tekstuele vermeldingen in het koninklijk besluit van 28 juli 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol.

3.

Na vermeld arrest heeft de eerste verzoekende partij op 6 juni 2016 het standpunt in eerste aanleg bevestigd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 augustus 2016 om het administratief beroep van de tussenkomende partij voorwaardelijk in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 augustus 2016 verklaart de verwerende partij op 1 september 2016 het beroep gegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Het perceel is gelegen in het bij KB van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan Herentals-Mol.

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.

Volgens het KB van 28 juli 1978 houdende de goedkeuring van het gewestplan Herentals-Mol werd er bij de afbakening van het landelijk woongebied rekening gehouden met de 'bestaande bebouwing en de toegestane verkavelingen'.

Op 7 oktober 1969 verleende deputatie een verkavelingsvergunning (kenmerk: 60/2018/QW) voor het verkaveling van een terrein in 13 loten, bestemd voor open bebouwing. Daarnaast werden er voor de goedkeuring van het gewestplan meerdere bouwvergunningen verleend.

Volgens het ontwerp van gewestplan was de bewuste woonwijk niet gesitueerd in het (landelijk) woongebied, maar wel in het agrarisch gebied.

Uit de tekstuele vermelding in het KB van 28 juli 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol blijkt dat het woongebied met landelijk karakter werd ingetekend op het definitieve gewestplan omwille van de aanwezigheid van de reeds toegestane verkavelingen en de bestaande bebouwing.

Het KB vermeldt onder III.9.A.70. punt 152 hierover het volgende:

"Opmerking A punt 4: Betreft uitbreiding van woongebied Pleinstraat. Rekening houdend met de bestaande bebouwing en de toegestane verkavelingen wordt een gedeelte van deze straat in het woongebied met landelijk karakter opgenomen".

Het was dus de bedoeling van het KB om de verkavelingsvergunning (kenmerk: 60/2018/QW) d.d. 7 oktober 1969 mee op te nemen in het woongebied met landelijk karakter. Deze wijziging was niet beperkt tot deze verkaveling, zoals blijkt uit de vorm en afmetingen van het landelijk woongebied op het definitieve gewestplan.

Op het definitieve gewestplan werd hiertoe een zone 'woongebied met landelijk karakter' ingetekend.

De grens tussen het landelijk woongebied en het agrarisch gebied valt aldus samen met de achterste grens van de verkaveling van 7 oktober 1969.

Tussen 7 oktober 1969 en de goedkeuring van het gewestplan werden er geen (verkavelings)vergunningen meer verleend ten zuiden van grens van deze verkaveling.

Het staat ook vast dat bij de definitieve intekening één enkele rechte lijn werd voorzien vanaf de Pleinstraat tot de Klein Katelijnestraat.

Op het analoge gewestplan wordt deze lijn immers recht doorgetrokken in westelijke richting tot aan de Klein Katelijnestraat.

Pas ter hoogte van de kruising van de gewestplangrens met de Klein Katelijnestraat maakt de grens een kleine knik. Dit zou kunnen betekenen dat het de bedoeling was om aan de overzijde van deze straat de grens loodrecht op de straat te voorzien.

De juiste grens tussen de gewestplanbestemmingen kan dus worden bepaald na een reconstructie van de achterste perceelsgrenzen van de verkaveling.

Na een projectie van de verkaveling op het Grootchalig Referentiebestand (GRB) en de luchtfoto's blijkt dat de achterste perceelsgrenzen ervan redelijk goed samenvallen met de perceelsgrenzen volgens het GRB en de fysiek waarneembare begrenzingen (volgens de luchtfoto's).

Deze (doorgetrokken) lijn valt net ten zuiden van het perceel van de aanvraag waardoor dit nagenoeg volledig in landelijk woongebied komt te liggen.

De beschreven projectie wordt hieronder geïllustreerd.

...

Het bepalen van de perceelsgrenzen, zowel van de verkaveling als van het perceel van de aanvraag, gebeurt in principe na opzoekingen en opmeting op het terrein. Gezien het korte tijdsbestek is dit niet mogelijk en steunt deze beoordeling op de info die voorhanden is: het GRB, de luchtfoto's en de verkavelingsvergunning van 7 oktober 1969. Dit geldt uiteraard niet als exacte grensbepaling, maar gezien de redelijke kwaliteit van het GRB en de mogelijkheid om de nauwkeurige luchtfoto's voldoende te interpreteren geeft dit wel een zeer goede indicatie. Deze interpretatie van het grafisch plan van het gewestplan aan de hand van de tekstuele vermelding in het KB sluit bovendien aan bij de motivatie van de aanvrager (pagina 3 tot en met 6 van de motivatienota bij de aanvraag).

Uit het bovenstaande blijkt dat de aanvraag zich volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert in woongebied met landelijk karakter, waar de volgende bestemmingsvoorschriften van toepassing zijn:

...

De aanvraag beoogt het realiseren van een lot, bestemd voor een vrijstaande woning, en is in overeenstemming met deze bestemmingsvoorschriften.

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

...

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

...

Er worden lasten (conform artikel 4.2.20 VCRO) met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

De aanvraag bevindt zich aan de rand van een landelijke woonomgeving met overwegend vrijstaande eengezinswoningen op relatief ruime percelen. De voorgestelde typologie en functie zijn met andere woorden reeds eigen aan de omgeving.

De voorgevelbouwlijn respecteert die van de naastgelegen percelen uit verkaveling 054/0139. Ook de bouwzones zijn gelijk als die van de loten uit deze verkaveling.

De voorziene woning wordt ingeplant op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen zoals verschillende bestaande woningen in de omgeving. De woning zal voldoende afstand bewaren tot de omliggende bebouwing. De tuinzone wordt analoog voorzien zoals de naast gelegen woningen. De vrijstaande bebouwingstypologie resulteert in een tuin-aan-tuin-principe dat het vrijstaande karakter van de bestaande woningen respecteert.

Een bijkomende eengezinswoning zal een verwaarloosbare impact hebben op de bestaande verkeersbewegingen, verkeersveiligheid en leefbaarheid in de omgeving van de aanvraag. De bijkomende verkeersbewegingen zullen zich hoofdzakelijk beperken tot de traditionele woon-werkverplaatsingen op het einde van de werkdag. De Klein Katelijnestraat is voldoende gedimensioneerd en heeft voldoende restcapaciteit om deze verkeersbewegingen op te vangen. De verkaveling maakt het mogelijk om parkeergelegenheid op het eigen terrein te voorzien.

De maximale toegelaten dimensies (bouwdiepte, bouwbreedte, bouwhoogte) van de toekomstige woning zijn gelijk aan die van de reeds bestaande woningen. De aanvraag zal niet resulteren in een schaalbreuk. Hetzelfde kan gesteld worden over de maximaal toegelaten dimensies van de bijgebouwen en de autobergplaats. Het perceel is 20m breed en 70m diep en is qua afmetingen gelijk aan de in de omgeving bestaande kavels (bijvoorbeeld 53B en 53C).

De toegelaten dakvorm worden reeds in de omgeving waargenomen. De voorgestelde materialen zijn duurzaam en worden reeds in de omgeving waargenomen. De aanvraag zal niet resulteren in een stijlbreuk.

De aanvraag is niet gelegen in een beschermd landschap, stads-of dorpsgezicht. De aanvraag is evenmin gelegen in een ankerplaats of een relictzone. Er worden geen erfgoedwaarden geschaad.

De verkaveling houdt geen wijziging in van het bodemreliëf.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“..."

*17. De **eerste verzoekende partij** betreft het vergunningverlenende orgaan in eerste aanleg en heeft op 13 februari 2012 een beslissing genomen, die door de bestreden beslissing wordt hervormd.*

*Met name weigerde eerste verzoekende partij een verkavelingsvergunning aan de heer PAUL VERHAERT aangaande het verkavelen van een terrein voor het creëren van 1 lot bestemd voor open bebouwing op een terrein, gelegen Kleine Katelijnestraat zn, afdeling 1, sectie C, nr. 53 F (**stuk x**).*

*Evenwel verleent de bestreden beslissing de aangevraagde vergunning zonder meer (**stuk 1**).*

*Zodanig stelde verwerende partij, **in strijd met het standpunt van eerste verzoekende partij in eerste aanleg**, dat er wel degelijk een vergunning kan worden verleend voor de aanvraag.*

Hier kan eerste verzoekster zich geenszins mee akkoord verklaren.

*18. Gelet op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO kunnen ‘de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen’, waaronder aldus het college van burgemeester en schepenen, als ‘belanghebbende’ aangemerkt worden. Het college van burgemeester en schepenen wordt **van rechtswege** geacht over het vereiste belang voor het inleiden van een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen te beschikken. Deze dient zijn belang in principe niet verder aan te tonen.*

Naar luid van artikel 4.7.12, artikel 4.8.11, eerste lid, 2° VCRO en artikel 57, §2 van het Gemeentedecreet beschikt het college van burgemeester en schepenen over het rechtens vereiste belang en procesbevoegdheid om een verzoek tot vernietiging in te leiden.

In casu steunt de eerste verzoekende partij zich wel degelijk op het feit dat zij, binnen de reguliere procedure, auteur is van de aanvankelijke beslissing, die door de bestreden

beslissing wordt hervormd. Zij put haar belang en hoedanigheid uit artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO.

De voorbereidende werken verduidelijken het belang van een vergunningverlenend orgaan om een beroep tot vernietiging voor Uw Raad in te stellen:

...

20. A contrario oordeelde Uw Raad reeds meermaals dat:

...

En ook:

...

Bijgevolg kan er geen betwisting bestaan aangaande het belang van eerste verzoekende partij.

21. Het feit dat de decretale regelgeving op basis van onder meer art. 4.7.12 VCRO het beleid inzake ruimtelijke ordening in de eerste plaats aan de eerste verzoekende partij toewijst, maakt het belang van eerste verzoekende partij reeds persoonlijk en eigen.

Eerste verzoekende partij kan haar belang dan ook nog verder concretiseren door te stellen dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan vormt geeft aan het beleid inzake ruimtelijke ordening en zij uit dien hoofde tegen een beslissing moet kunnen opkomen die in strijd is met haar stedenbouwkundig beleid.

*22. **Tweede verzoekende partij** stelt haar vordering in in haar hoedanigheid van rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing. Dit in de zin van art. 4.8.11, §1, 3° VCRO.*

Overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO kan een beroep voor Uw Raad immers worden ingesteld door “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing.”

De Raad van State oordeelde reeds:

...

Dit wordt eveneens bevestigd door bovenvermelde rechtspraak van Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Volgens vaste rechtspraak van Uw Raad vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO om als derde belanghebbende een vordering in te stellen:

...

In 2012 bevestigde Uw Raad daarenboven dat:

...

Wat betreft het belang van een gemeente bij het instellen van een vordering bij Uw Raad, stelde Uw Raad reeds:

...

Wanneer de gemeente als verzoekende partij opkomt voor haar planologisch en stedenbouwkundig beleid volstaan de hierboven geciteerde motieven om te kunnen spreken van een belang in de zin van artikel 4.8.16, eerste lid, 3° VCRO.

Voormelde motieven gelden in onderhavig geval eveneens onverkort.

Tweede verzoekende partij kan haar belang bij huidige vordering als volgt concretiseren.

Het verlenen van een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een terrein voor het creëren van 1 lot bestemd voor open bebouwing te Klein Katelijnstraat, 2235 Hulshout en kadastraal gekend als Afd. 1, sectie C, nr. 53 F is in strijd met de planologische bestemming van het gewestplan voor dit gebied

Deze visie werd onder meer veruitwendigd in de weigeringsbeslissing dd. 21 maart 2016 en in de eerder genomen beslissingen van de Deputatie dd. 10 mei 2012 en 31 oktober 2013.

De gemeente is van oordeel dat het aangevraagde volgens het vastgestelde gewestplan gelegen is in agrarisch gebied en daardoor niet kan worden vergund op het betreffende perceel.

Tweede verzoekende partij herhaalt dat de aanvraag grotendeels gelegen is in agrarisch gebied. Agrarisch gebieden zijn niet bestemd om verkaveld te worden tot particuliere woningbouw. Het afschrift van het gewestplan toont duidelijk de grens tussen woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied aan. Er kan volgens tweede verzoekende partij dan ook niet anders dan gesteld worden dat de aanvraag voor het grootste deel gelegen is in agrarisch gebied.

Dit wordt volgens tweede verzoekende partij enkel nog bevestigd door het feit dat op 14 april 1987 dit lot reeds uit een andere verkavelingsaanvraag werd geschrapt, om de reden dat ze gelegen is in agrarisch gebied. Eerste en tweede verzoekende partij hebben bijgevolg reeds eerder aangegeven dat het betrokken lot gelegen is in agrarisch gebied.

Daarenboven acht de tweede verzoekende partij het aangevraagde eveneens in strijd met de goede ruimtelijke ordening en betwist ze de toepassing van de wetgeving omtrent de verkavelingsvergunningsplicht in casu. Het aangevraagde, voorwerp van de bestreden beslissing, is naar het oordeel van tweede verzoekende partij niet verkavelingsvergunningsplichtig.

Artikel 2 van het Gemeentedecreet bepaalt trouwens dat de gemeenten op het lokale niveau dienen te zorgen voor het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk beleid. Afbreuk doen aan deze bevoegdheid van de stad brengt tweede verzoekende partij hinder en nadelen toe.

*Voormelde standpunten blijken ook uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 13 februari 2012 (**stuk 2**).*

23. Gezien de vaststaande strijdigheid van de bestreden beslissing met het gemeentelijk beleid en de visie op de ruimtelijke ordening kan worden besloten dat de bestreden beslissing duidelijk hinder en nadelen toebrengt aan de gemeente Hulshout.

De weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij in eerste aanleg vindt dan ook onmiddellijk steun in het ruimtelijk beleid dat tweede verzoekende partij voert.

De bestreden beslissing maakt het tweede verzoekende partij aldus onmogelijk om haar eigen visie wat betreft de ruimtelijke ordening in het algemeen op haar grondgebied te kunnen handhaven.

Het belang van tweede verzoekende partij bij de vernietiging van de bestreden beslissing wat betreft het beleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening is dan ook evident.

*Er werd tijdig een besluit tot inrechtetreding en het aanstellen van een raadsman aangenomen.
...*

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de tweede verzoekende partij als volgt:

“ ...

11. De tweede verzoekende partij ontleent haar belang aan art. 4.8.11 §1, 3° VCRO. Dit artikel luidt als volgt:

...

Uw Raad heeft al aangegeven dat een gemeente op grond van deze bepaling een vordering kan inleiden bij de Raad als derde belanghebbende, voor zover hinder en nadelen aannemelijk worden gemaakt. De gemeente moet in dat geval haar belang voldoende waarschijnlijk en concreet maken en aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan met de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing.

Het Grondwettelijk Hof heeft in zijn arrest van 27 februari 2014 (nr. 32/2014) aangegeven dat hinder en nadelen in hoofde van een gemeente kunnen afgeleid worden “(...) wanneer de bestreden vergunningsbeslissing het beleid van de gemeente doorkruist”.

12. Ter staving van haar persoonlijk belang, beperkt de tweede verzoekende partij zich in wezen tot het parafraseren van standpunt van haar college, nl. dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de gewestplanbestemming en bovendien strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, om dan te besluiten dat de bestreden beslissing het “gemeentelijk beleid en visie op de ruimtelijke ordening” zou doorkruisen.

Die redenering overtuigt niet.

Uit het loutere feit dat het college van burgemeester en schepenen een ongunstig advies heeft uitgebracht over de aanvraag, en de aanvraag in eerste aanleg heeft geweigerd, kan niet zonder meer worden afgeleid dat de bestreden beslissing het ruimtelijke ordenings- en stedenbouwkundig beleid van de gemeente zou doorkruisen.

Minstens toont de tweede verzoekende partij niet concreet aan of en op welke wijze het gemeentelijk beleid wordt doorkruist door bestreden beslissing en welke specifieke ruimtelijke behoeften door die beslissing in het gedrang zouden komen. De algemene formuleringen van de tweede verzoekende partij volstaan in elk geval niet.

*13. Het verzoek, in zoverre dat uitgaat van de tweede verzoekende partij, is onontvankelijk.
...”*

3.

De verzoekende partijen beantwoorden de door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie als volgt:

“ ...

17. In tegenstelling tot wat tussenkomende partij thans voorhoudt, werd het belang van tweede verzoekende partij, inclusief het ruimtelijk beleid, nochtans voldoende geconcretiseerd in het inleidend verzoekschrift.

Het belang van tweede verzoekende partij, bestaande in de omstandigheid dat de bestreden vergunningsbeslissing strijdt met de beleidsvisie van de gemeente Hulshout, werd reeds uitvoerig toegelicht in het inleidend verzoekschrift tot vernietiging.

Met name werd verduidelijkt dat de vergunning in strijd is met het beleid van de tweede verzoekende partij op het vlak van “planologische overeenstemming” (p. 24 van het inleidend verzoekschrift). Vervolgens werd toegelicht dat de aanvraag voor het grootste deel gelegen is in agrarisch gebied, wat strijdig is met de planologische bestemming van het gebied, zijnde agrarisch gebied. Vervolgens verduidelijkt de tweede verzoekende partij dat het aangevraagde eveneens in strijd is met de goede plaatselijke ordening en tweede verzoekende partij betwist dat in casu de wetgeving omtrent de verkavelingsvergunningsplicht in casu van toepassing is.

Het beleid van de gemeente wordt daarenboven geconcretiseerd in het aanstellingsbesluit en het besluit tot inrechtetreding, waarbij verduidelijkt wordt dat de bestreden beslissing indruist tegen een aantal weigeringsgronden, dewelke eveneens deel uitmaken van het beleid van de gemeente.

18. Voor de goede orde herhaalt tweede verzoekende partij daarenboven haar standpunt waarin haar belang zoals hierna volgt, wordt geconcretiseerd.

In casu heeft de bestreden vergunning betrekking op het verkavelen van een terrein voor het creëren van 1 lot bestemd voor open bebouwing, gelegen te Kleine Katelijnestraat, 2235 HULSHOUT en kadastraal gekend als Afd. 1, sectie C, nr. 53 F.

De bestreden beslissing is in strijd met de planologische bestemming van het gewestplan voor dit gebied. De aanvraag is grotendeels gelegen in agrarisch gebied. Agrarische gebieden zijn niet bestemd om verkaveld te worden tot particuliere woningbouw. Het afschrift van het gewestplan toont duidelijk de grens tussen woongebied met landelijk karakter en het agrarische gebied aan. Deze visie wordt onder meer veruitwendigd in de weigeringsbeslissing dd. 21 maart 2016 en in de eerder genomen beslissingen van de Deputatie dd. 10 mei 2012 en 31 oktober 2013.

Deze visie wordt enkel nog versterkt doordat op 14 april 1987 dit lot reeds uit een andere verkavelingsaanvraag werd geschrapt, om de reden dat ze gelegen is in agrarisch gebied. Verzoekende partijen hebben bijgevolg reeds eerder aangegeven dat het betrokken lot gelegen is in agrarisch gebied.

De beleidsvisie van de gemeente Hulshout die erin bestaat om het landelijk uitzicht van de gemeente te willen bewaren en de drie dorpskernen tot aangename levendige centra te versterken, komt dan ook manifest in gedrang ingevolge de bestreden beslissing die een vergunning voor verkavelen in landbouwgebied mogelijk maakt voorwaardelijk heeft ingewilligd.

De weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij in eerste aanleg vindt haar onmiddellijke steun in deze beleidsvisie inzake ruimtelijke ordening die tweede verzoekende partij voert. De bestreden beslissing tot voorwaardelijke inwilliging van de vergunning voor het verkavelen van grond, deels gelegen in agrarisch gebied, verstoort het beleid van de gemeente Hulshout op het vlak van ‘wonen’. Het groene karakter van de gemeente wordt verstoord indien de bestreden beslissing zal uitgevoerd mogen worden, met het oog op toekomstige woningbouw.

De bestreden beslissing maakt het tweede verzoekende partij aldus onmogelijk om haar eigen beleid inzake ruimtelijke ordening wat betreft wonen, nog te kunnen handhaven.

Nochtans komt het aan de gemeente toe om haar beleid op lokaal niveau, alsook het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk beleid te kunnen voeren, een bevoegdheid die haar krachtens artikel 2 van het Gemeentedecreet en artikel 41 van de Grondwet wordt toegewezen.

Dienvolgens heeft tweede verzoekende partij het vereiste belang om het beleid inzake ruimtelijke ordening van de gemeente Hulshout te verdedigen, middels een beroep tot vernietiging tegen een beslissing die indruist tegen haar beleid.

19. In haar toelichtende nota verwijst de tussenkomende partij naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof waarin werd geoordeeld dat de hinder en nadelen in hoofde van een gemeente kunnen afgeleid worden "(...) wanneer de bestreden vergunningsbeslissing het beleid van de gemeente doorkruist". Op basis van deze rechtspraak is tussenkomende partij van oordeel dat tweede verzoekende partij niet concreet aantoon op welke wijze het gemeentelijk beleid wordt doorkruist door de bestreden beslissing.

*Deze stelling kan geenszins worden bijgetreden. Ten eerste **werd reeds in het inleidend verzoekschrift** de hinder die de **gemeente op vlak van haar gemeentelijk beleid** ingevolge de bestreden beslissing kan ondervinden, **op onvoldoende wijze toegelicht**.*

Het door de tegenpartij geciteerde arrest stelt daarenboven niet dat het ruimtelijk beleid van de gemeente, dewelke door de bestreden beslissing wordt geschonden, specifiek in een bepaalde beleidstekst moet worden geconcretiseerd. Een voldoende concretisering in het verzoekschrift is voldoende, wat in casu duidelijk het geval is.

Ten tweede dient er verwezen te worden naar de rechtspraak van Uw Raad waarin werd geoordeeld:

...

Zoals reeds in het inleidend verzoekschrift uiteengezet, werd deze visie nog verder uitgewerkt in recentere arresten van Uw Raad:

...

Wat betreft het belang van een gemeente bij het instellen van een vordering bij Uw Raad, stelde Uw Raad reeds:

...

*Aldus aanvaardt Uw Raad dat de strijdigheid van een bestreden beslissing met het gemeentelijk beleid inzake ruimtelijke ordening, **al dan niet summier omschreven**, als een nadeel kan worden beschouwd in de van 4.8.11, §1, 2° van de VCRO. Een gemeente kan bijgevolg opkomen voor haar planologisch en stedenbouwkundig beleid en heeft daarbij voldoende belang op grond van de hierboven geciteerde motieven in de zin van artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO.*

Voormelde motieven gelden in onderhavig geval eveneens onverkort.

*Derhalve is in casu – gelet op de in het inleidend verzoekschrift uiteengezette argumentatie, waarbij de beleidsvisie van de gemeente Hulshout reeds een eerste maal werd toegelicht evenals bovenstaande verduidelijking – in voldoende mate aangetoond dat de gemeente nadeel kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. **Immers de bestreden***

beslissing druist manifest in tegen haar beleid omtrent ruimtelijke ordening en wonen waarbij de gemeente nastreeft om het landelijke en groene karakter van de gemeente zo veel als mogelijk te vrijwaren.

De stellingname van de tussenkomende partij in haar toelichtende nota dat tweede verzoekende partij geen afdoende beland zou hebben ingevolge waarvan het verzoekschrift in hoofde van tweede verzoekende partij als onontvankelijk afgewezen dient te worden, dient dan ook te worden ontkracht.

Gelet op alle voorgaande argumentatie – met integrale herneming van de argumentatie in het inleidend verzoekschrift tot vernietiging – staat het onomwonden vast dat de gemeente het vereiste belang heeft om een beroep tot nietigverklaring in te stellen tegen een beslissing die haar beleidsbevoegdheid inzake ruimtelijke ordening in het gedrang brengt.

Tot slot, zelfs indien het belang van de gemeente in casu niet zou worden weerhouden, quod certe non, staat het buiten discussie dat de eerste verzoekende partij, zijnde het college van burgemeester en schepenen, weldegelijk over het vereiste belang in de procedure beschikt, in diens hoedanigheid van het bij het dossier betrokken vergunningverlenend orgaan in eerste aanleg in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO.

*Bijgevolg is de vordering tot vernietiging in elk geval ontvankelijk.
...*

4.

De tussenkomende partij voegt nog het volgende toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

*“ ...
Dit verweer overtuigt niet.*

Het loutere feit dat de aanvraag ook door de gemeente strijdig zou worden geacht met het gewestplan, en het college de aanvraag om die reden al heeft geweigerd, volstaat niet om aan te nemen dat de bestreden beslissing daarmee ook het ruimtelijke orderings- en stedenbouwkundig beleid van de gemeente zou doorkruisen. Aan de schrapping van het terrein uit de verkavelingsaanvraag uit 1987 kan evenmin enige waarde worden gehecht voor wat betreft het beleid dat de gemeente ter zake tracht te vrijwaren.

*Ook uit het “Bestuursakkoord” waarop de verzoekende partijen zich voor het eerst in hun toelichtende nota beroepen verduidelijkt daarover niets. Het concretiseert in elk geval niet of en op welke wijze de bestreden vergunning het gemeentelijk ruimtelijke orderings- en stedenbouwkundig beleid zou doorkruisen en welke specifieke ruimtelijke behoeften door die beslissing in het gedrang zouden komen.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

Het belang van de eerste verzoekende partij als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan wordt niet betwist. Wel betwist de tussenkomende partij het belang van de tweede verzoekende partij als derde belanghebbende.

2.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat een verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

3.

Ingevolge artikel 2 Gemeentedecreet zorgen de gemeenten op het lokale niveau voor het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 Grondwet is de gemeente bevoegd voor aangelegenheden van gemeentelijk belang waarvoor zij alle initiatieven ter verwezenlijking kunnen nemen. Wat de ruimtelijke ordening betreft, kent de decreetgever de gemeente de rol van eerste aanspreekpunt toe. Een gemeente heeft dus vanzelfsprekend belang bij de verdediging van haar beleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, hetgeen door de partijen niet wordt betwist.

De Raad stelt vast dat de tweede verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De tweede verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing in strijd is met de planologische bestemming van het gewestplan voor dit gebied, met name het feit dat het aangevraagde volgens het vastgestelde gewestplan gelegen is in agrarisch gebied en dat agrarische gebieden niet bestemd zijn om verkaveld te worden tot particuliere woningbouw. In het verzoekschrift koppelt de tweede verzoekende partij deze planologische onverenigbaarheid uitdrukkelijk aan haar gemeentelijke planologisch en stedenbouwkundig beleid.

Dat de bestreden beslissing het stedenbouwkundig beleid van de tweede verzoekende partij doorkruist, blijkt bovendien eveneens uit het feit dat die beslissing in sterke mate afwijkt van de determinerende weigeringsmotieven van de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg. In de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij wordt de strijdigheid met het gewestplan immers uitdrukkelijk opgenomen als determinerend weigeringsmotief.

4.

De tweede verzoekende partij heeft aan de Raad bovendien een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden, bezorgd.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) en 4.7.23, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Zij overwegen het volgende:

“ ...

DOORDAT, de bestreden beslissing een verkavelingsvergunning verleent voor het verkavelen van een terrein voor het creëren van 1 lot bestemd voor open bebouwing op een terrein gelegen te Huishout, Kleine Katelijnstraat en kadastraal gekend als afdeling 1, sectie c, nr. 53 F;

EN DOORDAT, de bestreden beslissing stelt, op basis van het GRB, luchtfoto's en de verkavelingsvergunning dd. 7 oktober 1969, dat de aanvraag zich situeert in woongebied met landelijk karakter binnen de grenzen van het gewestplan Herentals-Mol;

EN DOORDAT, uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid dat de verwerende partij tot deze vaststelling komt louter op basis van een vage opmerking uit het KB van 28 juli 1978 tot de goedkeuring van het definitieve gewestplan, dat luidt: "Opmerking A punt 4: Betreft uitbreiding van woongebied Pleinstraat. Rekening houdend met de bestaande bebouwing en de toegestane verkavelingen wordt een gedeelte van deze straat in het woongebied met landelijk karakter opgenomen";

EN DOORDAT de bestreden beslissing zelf erkent dat: "Het bepalen van de perceelsgrenzen, zowel van de verkaveling als van het perceel van de aanvraag, gebeurt in principe na opzoekingen en opmetingen op het terrein. Gezien het korte tijdsbestek is dit niet mogelijk en steunt deze beoordeling op de info die voorhanden is: het GRB, de luchtfoto's en de verkavelingsvergunning van 7 oktober 1969. Dit geldt uiteraard niet als exacte grensbepaling, maar gezien de redelijke kwaliteit van het GRB en de mogelijkheid om de nauwkeurige luchtfoto's voldoende te interpreteren geeft dit wel een zeer goede indicatie. Deze interpretatie van het grafisch plan van het gewestplan aan de hand van de tekstuele vermelding in het KB sluit bovendien aan bij de motivatie van de aanvrager."

EN DOORDAT, de bestreden beslissing bijgevolg kennelijk niet gemotiveerde is, minstens niet afdoende motivering bevat aangaande de concrete ligging van het terrein binnen het gewestplan en bijgevolg de overeenstemming van het aangevraagde met de gewestplanbestemming, motivering op basis waarvan de verwerende partij tot haar besluit zou moeten komen;

EN DOORDAT de bestreden beslissing bijgevolg geen zorgvuldig onderzoek doorvoert naar de correcte perceelsgrenzen - zowel van de verkaveling van 7 oktober 1969 als van

het perceel van de aanvraag - noch naar de correcte ligging binnen het gewestplan en binnen de zonegrenzen;

TERWIJL, krachtens artikel 4.3.1, §1, 1°; a) VCRO er geen stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning mag worden toegekend indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften;

EN TERWIJL, een vaststelling van de juiste planologische grens luidens het arrest van Uw Raad dd. 23 juli 2013 via een onderzoek van het originele gewestplan dient te gebeuren;

EN TERWIJL, uit de bestreden beslissing afgeleid kan worden dat de perceelgrens niet bepaald is door opzoekingen en opmeting van het terrein, maar slechts op basis van het GRB, luchtfoto's en de verkavelingsvergunning van 7 oktober 1969;

EN TERWIJL uit de vage bepaling van het KB van 28 juli 1978 tot de goedkeuring van het definitieve gewestplan niet zonder meer en zonder aanvullende argumentatie kan worden afgeleid dat de verkavelingsgrens zou moeten samenvallen met de zonegrens;

EN TERWIJL, krachtens de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet en de materiële motiveringsplicht, uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO voortvloeit dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid op basis van welke motieven de Deputatie tot haar besluit is gekomen;

EN TERWIJL, de materiële motiveringsplicht stelt dat de beslissing dient gesteund te zijn op in feite en in rechte, juiste, afdoende en aanvaardbare motieven;

EN TERWIJL, het zorgvuldigheidsbeginsel inhoudt dat het bestuur zijn beslissing op zorgvuldige wijze moet voorbereiden, wat impliceert dat bij het nemen van de beslissing, de verwerende partij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoend onderzoek had moeten onderwerpen.

EN TERWIJL, Uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

ZODAT, de bestreden beslissing de bepalingen en beginselen opgeworpen van het middel schendt.

Toelichting bij het eerste middel

25. Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) en b) VCRO luidt als volgt:

...

Op basis van het geciteerde artikel diende verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag tot verkavelingsvergunning beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening waarbij zij de noodzakelijke en relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken.

Verzoekende partijen zijn er zich van bewust dat de Raad, bij de beoordeling van dit punt, zich niet in de plaats kan stellen van die van de bevoegde overheid. De Raad is daarentegen, bij de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht, wel bevoegd

om na te gaan om de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. Daarbij wordt nagekeken of de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot baar besluit is kunnen komen.

In casu kan echter niet anders dan gesteld worden dat verwerende partij ineens, na eerst de verkavelingsvergunning tot twee maal toe te weigeren, bij de derde keer de verkavelingsvergunning uiteindelijk heeft toegekend op basis van een totaal tegenovergestelde redenering.

Bij het wijzigen van standpunt diende de verwerende partij haar beslissing op dat punt evenwel des te zorgvuldiger te motiveren.

Verwerende partij laat echter na dit te doen.

26. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich baseert op een vage opmerking uit het KB tot goedkeuring van het definitieve gewestplan Herentals-Mol. Zo stelt het KB van 28 juli 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals — Mol onder III.9.A.7o, punt 152 het volgende **(stuk 9)**:

"Opmerking A punt 4: Betreft uitbreiding van woongebied Pleinstraat. Rekening houdend met de bestaande bebouwing en de toegestane verkavelingen wordt een gedeelte van deze straat in het woongebied met landelijk karakter opgenomen.

Op basis van deze redenering kan inderdaad worden vastgesteld dat er een gedeelte van de Pleinstraat opgenomen wordt in woongebied met landelijk karakter.

...

27. Verwerende partij stelt echter dat deze bepaling ook betekent dat de achterste perceelsgrens van de verkaveling in de Heibergstraat, namelijk verkaveling 133, (stuk 10) nu zou samenvallen met de planologische grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied.

...

28. Verzoekende partijen zijn echter van oordeel dat uit deze bepalingen niet zomaar afgeleid kan worden dat het betrokken perceel nu niet meer gelegen is in 'agrarisch gebied', maar in 'woongebied met landelijk karakter'.

De stelling van verwerende partij mist dan ook iedere feitelijke grondslag.

Deze stelling wordt nog maar eens bevestigd door het verkavelingsplan 385 uit 1987. **(stuk 11)**. Bij de aanvraag van een verkavelingsvergunning, werd het perceel, voorwerp van de bestreden beslissing ook reeds uit de aanvraag geschrapt, omdat het gelegen was in agrarisch gebied **(stuk 11)**.

...

Deze stelling werd daarenboven zelfs tot twee maal toe bevestigd door de verwerende partij in haar eerste en tweede weigeringsbeslissing **(stuk 5 en 6)**.

Eerste beslissing van de Deputatie dd. 10 mei 2012:

...

In de tweede weigeringsbeslissing van de verwerende partij, dd. 31 oktober 2013 stelt verwerende partij zeer duidelijk dat **"een afschrift van het originele gewestplan Herentals-Mol (KB 28 juli 1978) op schaal 1/10.000, beschikbaar bij Ruimte**

Vlaanderen, laat duidelijk de grens zien tussen woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied. Het gewestplan Herentals-Mol is sinds 1978 voor het betreffende perceel nooit gewijzigd."

29. In de bestreden beslissing is de verwerende partij nu ineens, ondanks twee eerdere weigeringen, van oordeel dat bovenstaande vage opmerking uit het KB ook de vaststelling inhoudt dat de achterste perceelsgrens van de verkaveling van de Heibergstraat zou samenvallen met de planologische grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied.

Zoals hierboven reeds aangegeven heeft de verwerende partij echter altijd, tot de bestreden beslissing, voorgehouden dat een bestemmingsgrens **"Enkel kan worden afgelezen op het geldende gewestplan"**

De eerdere twee weigeringen van de verkavelingsvergunning door verwerende partij zijn beide gebaseerd op het originele gewestplan.

30. In **stuk 5 en 6**, meer bepaald de eerste en tweede weigeringsbeslissing van de Deputatie, komt de verwerende partij telkens tot haar oordeel op grond van de volgende motieven:

- a) De zonegrens tussen twee bestemmingen vallen niet per definitie samen met een perceelsgrens;
- b) De zonegrens kan enkel worden afgelezen op het geldende gewestplan;
- c) Op basis van het gewestplan kan niet anders dan worden vastgesteld dat de aanvraag gelegen is in agrarisch gebied;

31. Bij de derde, thans bestreden beslissing, baseert de verwerende partij haar conclusie omtrent de correcte ligging van het perceel ineens niet meer op de originele gewestplannen, maar op een projectie van de verkaveling op het Grootchalig Referentiebestand (GRB) en luchtfoto's. De bestreden beslissing stelt:

"Na de projectie van de verkaveling op het Grootchalig Referentiebestand (GRB) en de luchtfoto's blijkt dat de achterste perceelsgrenzen ervan redelijk goed samenvallen met de perceelsgrenzen volgens het GRB en de fysiek waarneembare begrenzingen (volgens de luchtfoto's)."

32. Dat de achterste grens van de verkaveling van 7 oktober 1969 zou samenvallen met de grens tussen het landelijk woongebied en het agrarisch gebied wordt enkel afgeleid uit de vage bepaling uit het KB van 28 juli 1978. Dit terwijl verwerende partij in haar twee eerdere beslissingen nog uitdrukkelijk had bepaald dat de zonegrens tussen twee bestemmingen niet per definitie samenvalt met een perceelsgrens en dat de zonegrens enkel kan worden afgelezen op het geldende gewestplan.

De vage tekst in het KB dat bepaalt slechts dat "Opmerking A punt 4: Betreft uitbreiding van woongebied Pleinstraat. Rekening houdend met de bestaande bebouwing en de toegestane verkavelingen wordt een gedeelte van deze straat in het woongebied met landelijk karakter opgenomen".

Heden steunt verwerende partij haar beslissing echter volledig op de vage bepaling van punt III.9.A.70, punt 152 uit het KB van 28 juli 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals - Mol.

Deze tekst verwijst in generlei mate naar een specifieke verkaveling noch naar het feit dat de planologische grens zou samenvallen met de achterste perceelsgrens van de loten in de verkaveling 133. Terwijl het misschien aannemelijk is dat het gewestplan aangepast werd op basis van **onder andere** verkaveling 133 van 7 oktober 1969, **is de stap om dan te concluderen dat de planologische grens meteen zou samenvallen met de achterste perceelsgrens van de verkaveling te groot zonder een bijkomende argumentatie.**

Deze beslissing van verwerende partij klemmt des te meer aangezien zij, wat verder in de bestreden beslissing zelf het volgende stelt:

...

De verwerende partij erkent bijgevolg zelf dat ze de aanvraag eigenlijk aan een uitgebreider onderzoek, met opmetingen ter plaatse had moeten onderwerpen, om de correcte ligging van de perceelsgrenzen en hun projectie binnen het gewestplan te staven. De louterse stelling dat "door het korte tijdsbestek" hiertoe geen mogelijkheid meer was, kan bezwaarlijk ernstig worden genomen.

De door verwerende partij in casu gehanteerde werkwijze vormt dan ook duidelijk een schending van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

33. Het komt echter aan de vergunningverlenende overheid toe om, wanneer er betwisting bestaat over de vraag in welke bestemmingszone een terrein gelegen is waarvoor men een vergunning vraagt, op basis van bewijskrachtige documenten aan te tonen dat de feitelijke grondslag waarop zij haar beslissing steunt, correct is.

De verzoekende partijen hebben reeds in hun weigering (**stuk 2**) duidelijk aangegeven dat het eigendom volgens het vastgestelde gewestplan gelegen is in agrarisch gebied en dat de aanvraag bijgevolg niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het vastgestelde gewestplan.

De verwerende partij kwam in het verleden tot twee keer toe (**stuk 5 en stuk 6**) tot dezelfde conclusie.

34. Verzoekende partijen komen tot hun vaststelling op basis van het geo-gerefereerd gewestplan, geprojecteerd op een GRB-achtergrond uit het gemeentelijk GIS. Op basis van deze gegevens, kan niet anders dan worden vastgesteld dat het betrokken perceel volledig in agrarisch gebied ligt (**stuk 12**).

...

Verzoekende partijen zijn er zich van bewust dat het gemeentelijk GIS geen of weinig juridische waarde heeft en dat moet worden gekeken naar het originele gewestplan. Dit wordt bevestigd in rechtspraak van Uw Raad waarin wordt gesteld dat de grenzen van de in het gewestplan vastgelegde bestemmingen, ten opzichte van perceelsgrenzen, het beste verduidelijkt kunnen worden aan de hand van een originele versie van het gewestplan.

Dit geldt echter ook voor verwerende partij.

35. Verwerende partij baseert zich ter bepaling van de bestemming van het perceel, voorwerp van de bestreden beslissing, enkel op de vage bepaling uit het KB van 28 juli 1978 en diensgevolge enkel op de verkaveling van 7 oktober 1969, het Grootchalig Referentiebestand (GRB) en luchtfoto's die dan maar op het gewestplan worden geprojecteerd. Hierbij wordt verduidelijkt dat "het bepalen van de perceelsgrenzen, zowel

van de verkaveling als van het perceel van de aanvraag, gebeurt **in principe na opzoeken en opmetingen op het terrein. Gezien het korte tijdsbestek is dit niet mogelijk en steunt deze beoordeling op de info die voorhanden is: het GRB, de luchtfoto's en de verkavelingsvergunning van 7 oktober 1969. Dit geldt uiteraard niet als exacte grensbepaling**, maar gezien de redelijke kwaliteit van het GRB en de mogelijkheid om de nauwkeurige luchtfoto's voldoende te interpreteren geeft dit wel een zeer goede indicatie. Deze interpretatie van het grafisch plan van het gewestplan aan de hand van de tekstuele vermelding in het KB sluit bovendien aan bij de motivatie van de aanvrager".

Het zorgvuldigheidsbeginsel betekent evenwel 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.

36. In de bestreden beslissing kan echter duidelijk worden gelezen dat de verwerende partij, gezien het korte tijdsbestek, niet in de mogelijkheid was om haar beslissing te baseren op opzoeken en opmetingen op het terrein.

Gezien het feit dat de hele beslissing steunt op de vage bepaling uit het KB van 28 juli 1978, waarbij plots zonder voldoende motivering en in strijd met eerdere beslissingen wel besloten wordt dat de grens van de verkaveling van 7 oktober 1969 samenvalt met de zonegrens van landelijk woongebied, quod non, en gelet de bestreden beslissing zelf erkent dat het bij de bepaling van de perceelsgrenzen in principe moet steunen op opzoeken en opmeting op het terrein - wat in casu gelet het korte tijdsbestek niet mogelijk zou zijn -, dient er vastgesteld te worden dat de beslissing niet gebaseerd is op een zorgvuldige feitenvinding, minstens dat de verwerende partij niet in alle redelijkheid in de bestreden beslissing kan overwegen dat het betrokken perceel in "landelijk woongebied" ligt.

De stukken en motivering die verwerende partij aanwendt om haar beslissing te staven laten volgens de verzoekende partijen niet toe om met zekerheid te bepalen waar de grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied ligt. Dienaangaande bevat de bestreden beslissing dan ook onafdoende motivering.

37. Tot slot dient nog gewezen te worden op de bijzondere motiveringsplicht die op verwerende partij rust gelet het feit dat zowel verzoekende partijen als de verwerende partij in het verleden (en tot twee maal) toe de verkavelingsvergunning hebben geweigerd met de motivering dat de grens van de verkaveling niet automatisch moet samenvallen met de zonegrens. De bepaling van de grens van de verkaveling en van de zonegrens en diens project op het terrein is in elk geval onvoldoende zorgvuldig gebeurd. Dit wordt door de verwerende partij zelf uitdrukkelijk erkend in de bestreden beslissing: "het bepalen van de perceelsgrenzen, zowel van de verkaveling als van het perceel van de aanvraag, gebeurt **in principe na opzoeken en opmetingen op het terrein. Gezien het korte tijdsbestek is dit niet mogelijk en steunt deze beoordeling op de info die voorhanden is: het GRB, de luchtfoto's en de verkavelingsvergunning van 7 oktober 1969. Dit geldt uiteraard niet als exacte grensbepaling [...]**"

Verwerende partij diende bij het nemen van haar beslissing dan ook een grotere zorgvuldigheid in acht te nemen bij haar onderzoek naar de grenslijn.

De bestreden beslissing schendt dan ook de bepalingen en beginselen ter hoogte van het middel.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

16. Het komt de Raad niet toe om aan de hand van de standpunten van de partijen uiteengezet in de procedurestukken en in de plaats van vergunningverlenende overheid de grenslijn te bepalen tussen de bestemmingsgebieden. De Raad kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid bij het bepalen van de grenslijn haar bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

17. Het eerste middel van de verzoekende partijen vertrekt in dat verband vanuit de premisse dat de verwerende partij zich bij het beoordelen van de overeenstemming van de aanvraag met de gewestplanbestemming gebaseerd zou hebben op een verkeerde voorstelling van de feiten, en die feiten niet op redelijke wijze beoordeeld zou hebben.

Zoals hierna vermag te blijken, is die premisse niet correct.

18. Zoals blijkt uit de uitgebreide motivering van de bestreden beslissing, heeft de verwerende partij bij de (her)beoordeling van de aanvraag rekening gehouden met de voorgeschiedenis van het gewestplan alsook de tekstuele vermeldingen in het koninklijk besluit, om zo de bedoeling van de opmaker van het gewestplan te achterhalen

19. In de begeleidende nota bij de aanvraag is op p. 4 werd daartoe door de tussenkomende partij al een perceelplan opgenomen, waarop de landmeter van de aanvrager de grens van het landelijk woongebied en het agrarisch gebied heeft aangeduid. Het bewuste perceel 153/F ligt integraal in landelijk woongebied.

...

De nota geeft duidelijk aan op basis waarvan deze grens is bepaald, met name op basis van het gewestplan en de verschillende vergunde verkavelingen rondom de percelen.

De tussenkomende partij hield daarbij niet enkel rekening met het grafisch plan, maar ook met de tekst van het Koninklijk Besluit, waaruit blijkt dat de Koning het betrokken landelijk woongebied heeft ingetekend omwille van de aanwezigheid van die verkavelingen.

De nota van de tussenkomende partij toont aan dat volgens het ontwerp van gewestplan de bewuste woonwijk niet gesitueerd was in het landelijk woongebied, maar wel in een agrarisch gebied.

Een uittreksel van het ontwerp werd weergegeven op p. 5 van de nota.

...

20. Tussen het uittekenen van dit ontwerp en het openbaar onderzoek omtrent het gewestplan waren er in de betrokken omcirkelde zone meerdere woningen gebouwd. Dit is deels gebeurd op grond van een verkavelingsvergunning die op 7 oktober 1969 door de verwerende partij is verleend. Daarnaast zijn er nog voor het gewestplan meerdere bouwvergunningen verleend.

Dit heeft geleid tot het aanleggen van een nieuwe straat in die zone, door het doortrekken van de Heibergstraat tot aan de Pleinstraat.

De verkavelingsvergunning van 7 oktober 1969 voorziet in acht loten ten zuiden van de Heibergstraat³.

Dit heeft ertoe geleid dat het hoger weergegeven ontwerp van gewestplan een nieuwe woonwijk die aansloot bij het centrum van Hulshout zonevreemd maakte.

Dit leidt in het kader van het openbaar onderzoek omtrent het ontwerp-gewestplan tot een advies van de gemeente, die adviseert om de grens van het woongebied aan te passen.

In het Koninklijk Besluit wordt op grond van dit advies het ontwerp aangepast. Het Koninklijk Besluit stelt wat volgt (stuk 12):

...

21. Dit maakt dat het overduidelijk de bedoeling was om minstens de "toegestane verkavelingen" (bedoeld wordt de verkaveling van 7 oktober 1969, stuk 13) integraal in het landelijk woongebied op te nemen. Op te merken valt dat deze wijziging niet beperkt was tot deze verkaveling.

Hiertoe wordt op het definitief gewestplan een zone ingetekend.

Onderstaande kaart geeft een uittreksel weer uit dat originele gewestplan, zoals dat door de Koning werd ondertekend.

...

Een voor eensluidend verklaarde kopie van dit gewestplan is als stuk 14 bij het dossier gevoegd. Uw Raad zal vaststellen dat de onderliggende topografische kaart, waarop deze aanpassing is getekend, nog geen aanduiding bevat van de Heibergstraat of van de woningen die in deze straat werden opgericht. Bij het intekenen van deze zone had de tekenaar dus geen enkel referentiepunt. Wel staat vast dat hij aan de zuidelijke zone één enkele rechte lijn heeft voorzien vanaf de Pleinstraat tot de Klein Katelijnestraat. Ter hoogte van de kruising van de gewestplangrens met de Klein Katelijnestraat maakt de grens een kleine knik. Blijkbaar was het de bedoeling om aan de overzijde van die straat de grens loodrecht op de straat te voorzien

22. Deze voorgeschiedenis maakte het de verwerende partij mogelijk om de bedoeling van de opmaker van het gewestplan te achterhalen.

De bedoeling was duidelijk

- om de achterzijde van de loten van de verkaveling langsheen de Heibergstraat te nemen als zuidelijke grens, en die zuidelijke grens door te trekken tot aan de Kleine Katelijnestraat,*
- om dan de grens verder te zetten, loodrecht op de Klein Katelijnestraat, tot een diepte van 50 meter.*

Deze bedoeling leidt tot de begrenzing zoals ze is voorgesteld op het kaartje dat in de begeleidende nota is opgenomen.

23. Aangezien het gewestplan in de jaren '70 werd opgemaakt zonder technische hulpmiddelen, en het werken met een kaart op 1/10.000 steeds onnauwkeurigheden oplevert, dient het gewestplan geval per geval te worden geïnterpreteerd.

Tekstuele vermeldingen bij de totstandkoming van het gewestplan, zoals passages in het advies van de regionale commissie, kunnen daarbij een rol spelen. A fortiori geldt dit voor passages in het Koninklijk Besluit zelf.

De interpretatie van het gewestplan komt, aldus de Raad van State, in de eerste plaats de vergunningverlenende overheid toe omdat die daartoe het best is geplaatst, onder controle van de rechter, voorheen de Raad van State, thans de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Het gewestplan is verder zelf een verordenende akte, die door de rechtbank kan en moet worden geïnterpreteerd. In de tweede instantie komt het bij blijvende onduidelijkheid aan de rechtbank toe om de strekking van dit voorschrift te bepalen.

24. Gelet op de voorgaande elementen, die al bij het indienen van de aanvraag waren aangebracht, kwam het de verwerende partij toe om mede op basis van de duidelijke verklaringen in het KB zelf de grens te bepalen op de wijze zoals die door de landmeter van de aanvrager werd weergegeven.

De verwerende partij heeft dat ook correct gedaan.

Op grond van een volledig onderzoek van het dossier (met inbegrip van het grafisch plan van het gewestplan) en een eigen onderzoek van de totstandkoming van het gewestplan, alsook de tekstuele vermeldingen in het KB, komt de verwerende partij tot de vaststelling dat dat het de bedoeling was van de planopmakers om de grens van het gewestplan te laten samenvallen met de achterste perceelsgrens van de verkaveling langsheen de Heidebergstraat (als zuidelijke grens), en die zuidelijke grens door te trekken tot aan de Kleine Katelijnestraat.

Deze bedoeling leidt tot de begrenzing zoals ze is voorgesteld op de foto die werd toegevoegd aan de bestreden beslissing (p. 8), en die correspondeert met de projectie die de aanvrager aan zijn begeleidende nota heeft gevoegd:

...

Op grond van deze gegevens, die allemaal zijn opgenomen in het administratief dossier, kon de verwerende partij in redelijkheid tot het besluit komen dat het perceel 53/F wel degelijk volledig gelegen is in het landelijk woongebied.

Minstens is die beoordeling niet kennelijk onredelijk, gelet op de voorhanden zijnde gegevens.

Van enige verkeerde of onzorgvuldige feitenvinding is dan ook geen sprake. De beslissing is op dit punt ook afdoende gemotiveerd.

Het middel is alleen al daarom gegrond.

25. De verzoekende partijen verwijzen naar een verkavelingsplan "385" uit 1987, waarbij het perceel van de verzoekende partij (toen 'lot 3') uit de aanvraag werd geschrapt omdat het gelegen zou zijn in agrarisch gebied.

Aan een eerdere verkavelingsaanvraag komt evident geen gezag van gewijsde toe.

Het gegeven dat een aanvrager (andere dan de tussenkomende partij) in het verleden ooit van mening was dat het betrokken lot gelegen is in agrarisch gebied maakt niet dat dit uitgangspunt onbetwistbaar vast staat. De tussenkomende partij heeft intussen, op basis

van diverse stukken aangetoond dat de bedoeling bij de opmaak van het gewestplan was om de zuidelijke grens van de verkaveling van 7 oktober 1969 door te trekken tot de Kleine Katelijnestraat. Het betrokken lot ligt daardoor - en dat wordt niet betwist - binnen het op die wijze afgebakende woongebied.

26. De verzoekende partijen verbazen zich er verder over dat de verwerende partij, ondanks de twee eerdere weigeringsbeslissingen, de vergunning nu wél heeft verleend, hoewel laatstgenoemde steeds zou hebben voorgehouden dat de bestemming "enkel kan worden afgelezen op het geldende gewestplan" en die twee weigeringen gebaseerd waren op het "originele gewestplan".

Die kritiek is onrecht.

Vooreerst heeft de verwerende partij zich ter gelegenheid van de eerdere weigeringsbeslissingen in deze zaak niet uitgesproken op grond van (een projectie op) het originele gewestplan.

Dit staat in elk geval vast voor de eerste weigeringsbeslissing. Ten tijde van het nemen van de eerste weigeringsbeslissing was er nergens in het dossier een kopie te vinden van het originele gewestplan. Het originele gewestplan werd toen op geen enkele wijze in de beoordeling betrokken. Op die manier kon de aanvraag hoe dan ook niet op correcte wijze worden beoordeeld.

De volgende passage uit het eerste vernietigingsarrest van uw Raad zegt ter zake trouwens genoeg:

...

Ook bij het nemen van de tweede weigeringsbeslissing, handelde de verwerende partij niet zorgvuldig, door ter gelegenheid van die beslissing geen rekening te houden met het standpunt van de verzoekende partij, waarbij onder meer gewezen werd op de tekstuele vermeldingen in het koninklijk besluit van 28 juli 1978 waarmee het grafisch plan moet worden samengelezen.

Uit de thans bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij dit nu wel heeft gedaan. Een bestuur handelt in elk geval niet onwettig door niet (langer) vast te houden aan een eerdere verkeerde beoordeling, temeer daar die eerdere beoordeling door de Raad voor Vergunningsbetwistingen is vernietigd.

27. De stelling van de verzoekende partijen, als zou de verwerende partij zich uitsluitend hebben gesteund op de "vage bepaling" uit het koninklijk besluit van 28 juli 1978 om te besluiten dat de achterste grens van de verkaveling van 1978 zou samenvallen met de grens van het landelijk woongebied, terwijl zij eerder heeft gesteld dat die grens niet "per definitie" zou samenvallen met de perceelgrens, is niet correct.

Vooreerst kan het de verwerende partij niet verweten worden dat zij, gelet op de discussie die is gerezen over de nauwkeurigheid van afbakening van de gewestplangrenzen op de kaart (op schaal 1/10.000), de gewestplangrenzen nauwkeuriger heeft onderzocht, en nu wel rekening heeft gehouden met de tekstuele vermeldingen in het in het koninklijk Besluit zelf. Dat de verwerende partij daarbij is afgeweken van haar eerdere, vernietigde, beoordelingen in deze, maakt de thans voorliggende beslissing nog niet onwettig. Er bestaat geen enkele rechtsregel of -beginsel die het een bestuur zou verplichten vast te houden aan een eerdere, onwettig bevonden, beoordeling.

Bovendien, en in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen poneren in hun memorie, zijn de bepalingen in het koninklijk besluit ook geenszins “vaag” te noemen. Zoals hierboven al uitgebreid werd toegelicht, was het, mede rekening houdend met de totstandkoming van het gewestplan, overduidelijk de bedoeling van de opstellers van het plan om de achterzijde van de loten van de verkaveling langsheen de Heibergstraat te nemen als zuidelijke grens, en die zuidelijke grens door te trekken tot aan de Kleine Katelijnestraat, om dan de grens verder te zetten, loodrecht op de Klein Katelijnestraat, tot een diepte van 50 meter.

Zoals toegelicht, is die beoordeling in elk geval niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig te noemen.

28. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen suggereren, heeft de verwerende partijen in haar beslissing ook geenszins erkend dat zij de aanvraag aan een (nog) uitgebreider onderzoek had moeten onderwerpen.

De verzoekende partijen citeren voor die bewering de volgende passage uit het bestreden vergunningsbesluit:

*...
Vooreerst doet de geciteerde passage geen afbreuk aan de beoordeling van de verwerende partij dat, in het licht van voorhanden zijnde stukken, de achterste perceelsgrens van de verkaveling langsheen de Heibergstraat samenvalt met de grens van het gewestplan, en die zuidelijke grens moet worden doorgetrokken tot aan de Kleine Katelijnestraat, om dan de grens verder te zetten.*

Zoals gesteld, is die beoordeling niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan.

De verzoekende partij leidt uit deze passage ten onrechte af dat de verwerende partij meer onderzoek noodzakelijk achtte. In de passage geeft de verwerende partij aan welke werkwijze zij gebruikelijk (“in principe”) volgt. Zij zegt dat ze daarvoor nu geen tijd meer heeft, en geeft aan waarop zij zich dan wel steunt, om daaraan toe te voegen dat die gegevens volstaan om een “zeer goede indicatie” te geven omwille van de “redelijke kwaliteit van het GRB en de mogelijkheid om de nauwkeurige luchtfoto's voldoende te interpreteren”. Het is dus niet enkel het tijdsgebrek dat de verwerende partij ertoe gebracht heeft genoeg te nemen met de voorhanden zijnde gegevens: de deputatie stelt met zoveel woorden dat gelet op de specifieke aard van die gegevens (kwaliteit van de GRB, interpreteerbaarheid van de foto's), wel in staat is om de grens afdoende te bepalen.

Dat de verwerende partij de exacte perceelgrenzen niet meer verder heeft nagemeten op het terrein zelf, kan haar niet ten kwade worden geduid. De verwerende partij is geen landmetersbureau. Zij vermocht zich ter beoordeling van de aanvraag baseren op een eigen onderzoek dat werd gevoerd op basis van luchtfoto's en een projectie van het GRB. Dat onderzoek volstaat, mede in het licht van de concrete gegevens die de aanvrager zelf heeft aangeleverd. Minstens blijkt uit niets dat de stukken waarop zij zich heeft gebaseerd die grenzen niet voldoende nauwkeurig zouden weergeven.

Daarbij dient opgemerkt dat de verzoekende partijen tot op heden zelf geen meting voorleggen waaruit vermag te blijken dat de perceelgrensbepaling die de verwerende partij hanteert in de bestreden beslissing niet correct of onvoldoende nauwkeuring zou zijn. Nochtans is zij als lokale overheid het beste geplaatst om hierover duidelijkheid te brengen.

29. De GIS-kaart waarnaar de verzoekende partijen refereren, heeft in dat verband geen enkele waarde ter bepaling van de gewestplangrens, daar ook die kaart geen rekening houdt met de tekstuele vermeldingen van het koninklijk besluit die te dezen net doorslaggevend zijn om de exacte grens van het gewestplan te kunnen bepalen.

Integendeel, valt ook volgens deze GIS-kaart de (doorgetrokken) lijn die samenvalt met de achterste perceelgrenzen van de verkaveling ten zuiden van het perceel van de aanvraag, waardoor dit perceel volledig in landelijk woongebied komt te liggen.

Deze lijn (op de GIS-kaart die door de verzoekende partijen wordt aangevoerd aangegeven in rood) stemt overeen met begrenzing die is voorgesteld op de foto die werd toegevoegd aan de bestreden beslissing, en correspondeert ook met de projectie die de aanvrager aan zijn begeleidende nota heeft gevoegd, alsook lopende de administratieve (beroeps)procedure.

...

30. Uit al het voorgaande vermag te blijken de verwerende partij overheid bij het bepalen van de grenslijn van het gewestplan haar bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Het besluit is daartoe afdoende gemotiveerd.

...

3.

De verzoekende partij voegt het volgende toe in haar toelichtende nota:

“ ...

27. In tegenstelling tot wat wordt voorgehouden door de tussenkomende partij, gaan verzoekende partijen wel degelijk uit van een juiste premisse. De verwerende partij heeft zich gebaseerd op een verkeerde voorstelling van de feiten en bovendien werden die feiten niet op een nauwkeurige wijze beoordeeld.

Er dient dan ook vastgesteld te worden dat de beslissing van de verwerende partij onvoldoende gemotiveerd werd, rekening houdende met de reeds voorgaande weigeringen.

Verwerende partij komt niet verder dan een korte geschiedenis schets van het perceel weer te geven, waarin ook al duidelijk wordt vermeld dat volgens het ontwerp van gewestplan de bewuste woonwijk niet gesitueerd was in het (landelijk) woongebied, maar wel in agrarisch gebied. Vervolgens verwijst verwerende partij onmiddellijk naar de vage bepaling uit het KB om daaruit af te leiden dat “de grens tussen het landelijk woongebied en het agrarisch woongebied valt aldus samen met de achterste grens van de verkaveling van 7 oktober 1969”.

Verzoekende partijen blijven echter van oordeel dat uit die betrokken vage bepaling van het KB niet zomaar afgeleid kan worden dat het betrokken perceel nu niet meer gelegen is in “agrarisch gebied”, maar in “woongebied met landelijk karakter”.

Verwerende partij stelt namelijk dat deze bepaling uit het KB ook bepaalt dat de achterste perceelsgrens van de verkaveling in de Heibergstraat, namelijk verkaveling 133 (**stuk 10 – zie hieronder**) nu zou samenvallen met de planologische grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied.

...

28. Tussenkomen de partij voegt bij haar verkavelingsaanvraag een omstandige nota toe ter verdediging van de grensbepaling. De grensbepaling van de aanvrager is klaarblijkelijk gebeurd op basis van het gewestplan en de verschillende vergunde verkavelingen rondom de percelen. Daarbij zou niet enkel rekening gehouden zijn met het grafisch plan, maar ook met de tekst uit het betrokken KB. Tussenkomen de partij is dan ook van oordeel dat de nota voldoende aantoont dat volgens het ontwerp van gewestplan de bewuste woonwijk niet gesitueerd was in het landelijk woongebied, maar wel in een agrarisch gebied.

Verzoekende partijen merken echter op dat het 'toevoegen van een omstandige nota bij de aanvraag' niet betekent dat daarom ook de beslissing van de verwerende partij afdoende gemotiveerd werd.

Er blijft bijgevolg betwisting bestaan over de wettigheid van de motivering in de bestreden beslissing tot bepaling van de gewestplanbestemming van het perceel waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft.

Het is in geval van betwisting aan de verwerende partij, als vergunningverlenende overheid om de volgens haar geldende gewestplanbestemming te motiveren. Rechtspraak van Uw Raad heeft reeds herhaaldelijke keren gesteld dat in dergelijke gevallen, de motivatie des te zorgvuldiger dient te zijn.

De verzoekende partijen blijven echter van mening dat de verwerende partij op onzorgvuldige wijze motiveerde waarom de aanvraag nu, na twee eerdere weigeringen, plots wél gelegen zou zijn binnen de bestemming van "woongebied met landelijk karakter". Deze vaststelling is bovendien niet gebeurd aan de hand van afdoende bewijskrachtige documenten.

Dat de verwerende partij tot een verkeerde voorstelling van de feiten komt, wordt vooreerst bevestigd door het verkavelingsplan 385 uit 1987 (**STUK 11**). Bij de aanvraag van een verkavelingsvergunning, werd het perceel, voorwerp van de bestreden beslissing toen al reeds uit de aanvraag geschrapt, omdat het gelegen was in agrarisch gebied (**stuk 11**):

...
Verzoekende partijen zijn er zich van bewust dat een eerdere verkavelingsaanvraag geen gezag van gewijsde heeft, maar het geeft anderzijds wel een goede weergave van de feiten, zoals ze tot en met de bestreden beslissing, werden aangenomen.

De stelling uit het verkavelingsplan 385 uit 1987 werd immers tot twee maal toe bevestigd door verwerende partij (**stuk 5 en 6**). Dit betekent dan ook dat de motivering op dit punt heden - gelet de afwijking van het eerder steeds gevolgde standpunt - des te zorgvuldiger diende te gebeuren. Iets wat in casu duidelijk niet gebeurd is.

29. Verder blijven verzoekende partijen van oordeel dat een bestemmingrens **enkel kan worden afgelezen op basis van het geldende gewestplan**, overeenkomstig de vaststelling van Uw Raad van Vergunningsbetwistingen in het haar arresten.

Zo stelt de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar eerste arrest hieromtrent dat:

...
De bestreden beslissing wordt echter plots niet meer gebaseerd op het originele gewestplan, maar wel op een projectie van de verkaveling op het Grootchalig Referentiebestand (GRB) en luchtfoto's. De bestreden beslissing stelt namelijk dat:

...

Van het opgelegde gebruik van het origineel gewestplan door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, is in de bestreden beslissing klaarblijkelijk geen sprake meer.

30. *Dat de achterste grens van de verkaveling van 7 oktober 1969 zou samenvallen met de grens tussen het landelijk woongebied en het agrarisch gebied wordt in de bestreden beslissing nu plots afgeleid uit de vage bepaling uit het KB van 28 juli 1978.*

...

Blijkbaar lijkt de verwerende partij het originele gewestplan in casu niet meer nodig te hebben om de exacte zonegrens te kunnen bepalen en blijkt deze vage bepaling voldoende te zijn om de volledige beslissing te steunen.

Los van het feit dat deze vaststelling niet in overeenstemming is met de rechtspraak van Uw Raad Voor Vergunningsbetwistingen die het gewestplan zelf doorslaggevend acht, klemmt dit des te meer nu de verwerende partij ook in haar twee eerdere beslissingen nog zeer uitdrukkelijk had bepaald dat de zonegrens tussen twee bestemmingen niet per definitie samenvalt met een perceelsgrens en dat de zonegrens enkel kan worden afgelezen op een geldend gewestplan.

*Verzoekende partijen blijven daarenboven volharden in hun standpunt dat de aangehaalde tekst in het KB van 28 juli 1978 in generlei mate verwijst naar een specifieke verkaveling noch naar het feit dat de planologische grens zou samenvallen met de achterste perceelsgrens van de loten in de verkaveling 133. Terwijl het misschien aannemelijk is dat het gewestplan aangepast werd op basis van **onder andere** verkaveling 133 van 7 oktober 1969, **is de stap om dan te concluderen dat de planologische grens meteen zou samenvallen met de achterste perceelsgrens van de verkaveling te groot zonder een bijkomende argumentatie.***

31. *Uit de formuleringen in de bestreden beslissing zelf blijkt dat deze onzorgvuldig werd voorbereid en gemotiveerd.*

De formulering in de bestreden beslissing dat “dit geldt uiteraard niet als exacte grensbepaling” kan volgens verzoekende partijen immers niet anders geïnterpreteerd worden dan dat de verwerende partij zelf toegeeft dat de aanvraag aan een uitgebreider onderzoek, met opmetingen ter plaatse had moeten onderworpen worden, om de correcte ligging van de perceelsgrenzen en hun projectie binnen het gewestplan te staven. Dit wordt bovendien nog eens bevestigd doordat verwerende partij in de bestreden beslissing vervolgens zelf aangeeft dat verder onderzoek niet mogelijk was “gezien het korte tijdsbestek”. Het mag duidelijk zijn dat deze loutere stelling bezwaarlijk ernstig kan worden genomen.

De premisse van tussenkomende partij dat de verwerende partij “gelet op de specifieke aard van de gegevens wel in staat was om de grens afdoende te bepalen” mist dan ook elke feitelijke grondslag.

Er kan niet anders dan vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing enkel verwijst naar het GRB, de luchtfoto's en de verkavelingsvergunning van 7 oktober 1969 om tot de bepaling van de grenzen van de gewestzones te komen. Hieruit kan bijgevolg worden afgeleid dat énkél deze elementen als “bewijskrachtige documenten” werden gebruikt in de bestreden beslissing.

...

32. *In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat op het “definitieve gewestplan” het perceel werd ingetekend in een zone ‘woongebied met landelijk karakter’.*

Deze vaststelling steunt voor het overige op de vage bepaling van het KB van 28 juli 1978, waarbij plots zonder voldoende motivering en in strijd met eerdere beslissingen, wel besloten wordt dat de grens van de verkaveling van 7 oktober 1969 samenvalt met de zonegrens van het landelijk woongebied, quod non. Daarenboven, gelet verwerende partij in de bestreden beslissing zelf erkent dat het zich bij de bepaling van de perceelsgrenzen in principe moet steunen op opzoeken en opmetingen op het terrein – wat in casu gelet het korte tijdsbestek niet mogelijk zou zijn -, dient er besloten te worden dat de beslissing niet gebaseerd is op een zorgvuldige feitenvinding, minstens dat de verwerende partij niet in alle redelijkheid met de summiere geboden motivering in de bestreden beslissing kan overwegen dat het betrokken perceel in “landelijk woongebied” ligt.

Verzoekende partijen blijven daarenboven van oordeel dat de stukken die worden bijgebracht onvoldoende “bewijskracht” hebben en dat de motivering die door verwerende partij wordt aangewend om haar beslissing te staven, niet toelaat om met zekerheid te bepalen waar de grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied ligt.

De bestreden beslissing is dan ook onafdoende gemotiveerd. Verzoekende partijen tonen namelijk aan dat de verwerende partij niet over alle relevante elementen beschikte bij het nemen van haar beslissing, rekening houdende met het ‘tijdsgebrek’. Uw Raad heeft nochtans geoordeeld, zoals hierboven reeds uiteengezet, dat met alle relevante informatie moet worden rekening gehouden .

De bestreden beslissing erkent trouwens zelf dat “opzoeken en opmetingen” op het terrein gezien kunnen worden als relevante elementen voor de beoordeling van het dossier, doch beperkt zich uiteindelijk bij haar onderzoek tot “een vage informatieve bepaling” uit een KB.

33.

...

34. *Bovendien staan de verzoekende partijen niet alleen in hun visie dat het perceel uit de bestreden beslissing wel degelijk gelegen is in “agrarisch gebied”.*

Wij willen Uw Raad namelijk graag wijzen op het ontwerp van het ‘Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Vallei van de Grote Nete van Zammels Broek tot Heist-op-den-Berg’. Dit uitvoeringsplan is momenteel in opmaak in opdracht van de Vlaamse Regering.

Het ontwerp werd reeds behandeld in een besloten plenaire vergadering met alle adviesverlenende instanties op 23 februari 2017.

Het toepassingsgebied van dit uitvoeringsplan omvat eveneens het kwestieuze perceel van de tussenkomende partij. Het betrokken perceel kan, onder meer, worden teruggevonden op “grafisch plan – deelplan 3” horende bij de opmaak van dit GRUP.

Hieronder kan vervolgens een uittreksel van dit deelplan 3 worden teruggevonden, waarin wordt ingezoomd op het betrokken perceel in kwestie:

...

*Op basis van dit ontwerpplan wordt het **kwestieuze perceel eveneens ingetekend in het “agrarisch gebied”** en niet in het “woongebied met landelijk karakter”.*

De toelichtingsnota bij het ontwerp geeft bovendien duidelijk aan dat de kleinschalige landbouwgebieden in de vallei ge vrijwaard moeten blijven voor de beroepslandbouw. Daarnaast worden de landbouwzones die ruimtelijk samenhangen met de natuurlijke

structuur of deze natuurlijke structuur door hun specifieke ligging beïnvloeden, gedifferentieerd als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving, zodat een stimulerend beleid in functie van een betere afstemming tussen de landbouwfunctie en de ecologische functie mogelijk wordt.

De visie van verzoekende partijen wordt in dezen dan ook gevolgd in het ontwerp-GRUP. De visie van de verzoekende partijen is dan ook de enige juiste.

...

4.

De tussenkomende partij voegt nog het volgende toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

9. De verzoekende partijen verwijzen in hun toelichtende nota naar de eerdere arresten van uw Raad in deze zaak, nl. het eerste arrest van 23 juli 2013 dat zij citeren (p. 32), alsook naar het tweede arrest van 3 mei 2016 (in voetnoot nr. 10).

Die rechtspraak doet niet besluiten dat de verwerende partij op onwettige wijze de grenzen van de bestemmingsgebieden heeft vastgesteld.

Waar de Raad in het aangehaalde arrest van 23 juli 2013 bevestigt dat het vergunningverlenend bestuur bij het beoordelen van de bestemming gebruik moet maken van de het originele gewestplan of reproductie daarvan, sluit die rechtspraak niet uit dat, indien de bestemmingskaart bij het gewestplan (zoals hier) geen uitsluitel biedt over de exacte grens, er rekening kan worden gehouden met de tekstuele bepalingen van het koninklijk besluit. Integendeel heeft de Raad in het navolgend arrest van 3 mei 2016 uitdrukkelijk gesteld dat de verwerende partij onzorgvuldig handelde door ter gelegenheid van haar (tweede) vergunningsbeslissing geen rekening te houden met het standpunt van de verzoekende partij, waarbij onder meer gewezen werd op de tekstuele vermeldingen in het koninklijk besluit van 28 juli 1978 waarmee het grafisch plan moet worden samengelezen.

10. De stelling van de verzoekende partijen, als zou de verwerende partij zich bij het bepalen van de bestemmingsgrenzen uitsluitend hebben gebaseerd op een projectie van de verkaveling op het GRB en luchtfoto's om de bestemmingsgrenzen te bepalen, houdt geen steek. Het is de bestemmingskaart horende bij het originele gewestplan, geïnterpreteerd in het licht van de tekstuele vermeldingen in het koninklijk besluit, die verwerende partij heeft doen besluiten dat de achterste perceelgrens van de verkaveling langsheen de Heibergstraat samenvalt met de grens van het gewestplan, en die zuidelijke grens moet worden doorgetrokken tot aan de Kleine Katelijnestraat, om dan de grens verder te zetten. De projectie die werd opgenomen in het bestreden besluit heeft enkel tot doel om die (correcte) gewestplangrens concreet aanschouwelijk te maken, en op die manier te verifiëren of het terrein van de tussenkomende partij door die grens al dan niet volledig gelegen is in het landelijk woongebied. Het valt niet in te zien hoe de verwerende partij daarmee onwettig gehandeld zou hebben.

11. In de toelichtende nota herhalen de verzoekende partijen verder dat de deputatie zich bij het bepalen van de grens tussen het woongebied en het agrarisch gebied ten onrechte zou hebben gebaseerd op een “vage informatieve bepaling” uit het koninklijk besluit, en de in de administratieve procedure bijgebrachte stukken onvoldoende bewijskracht zouden hebben om die grens te bepalen.

Deze kritiek van de verzoekende partijen werd afdoende besproken en weerlegd in de schriftelijke nota van de tussenkommende partijen van 8 maart 2017. Het volstaat ernaar te verwijzen.

Echter kan worden herhaald dat de verzoekende partijen tot op heden zelf geen gegevens voorleggen waaruit vermag te blijken dat de perceelgrensbepaling die de verwerende partij hanteert in de bestreden beslissing niet correct of onvoldoende nauwkeuring zou zijn. Als de deputatie over die grensbepaling inderdaad op kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze zou hebben beslist, zoals de verzoekende partijen beweren, dan zou het voor de verzoekende partijen toch niet moeilijk mogen zijn om dat te weerleggen, op grond van een eigen meting. De verzoekende partijen doen zelfs dat niet. Integendeel voeren zij in deze procedure zelf een GIS-kaart aan waarop de (doorgetrokken) lijn richting de Kleine Katelijnestraat het perceel van de tussenkommende partij volledig in landelijk woongebied situeert.

12. In haar toelichtende nota verwijzen de tussenkommende partijen nog naar een voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vallei van de Grote Nete van Zammels Broek tot Heist-op-den-Berg' (hierna: 'voorontwerp van GRUP'). Het voorontwerp van grafisch plan horende bij dit ontwerp situeert het perceel van de tussenkommende partij in "agrarisch gebied".

De relevantie van dat plan ontgaat de tussenkommende partij.

Aan een voorontwerp van GRUP kan evident geen enkele juridische of beleidsmatige waarde worden gehecht. Zelfs los van de vraag of zo'n voorontwerp van GRUP al uitdrukking zou geven aan een gewestelijke "visie" over de toekomstige bestemming van het terrein van de tussenkommende partij, valt niet in te zien hoe die visie hier relevant kan zijn voor de bepaling van de grenzen van de bestemmingsgebieden op het gewestplan.

Bovendien blijkt uit niets dat de planopstellers de intentie hebben om in het voorontwerp van GRUP de bestaande gewestplanbestemming zonder meer te bestendigen ter hoogte van het terrein van de tussenkommende partij. Bij gebrek aan toelichting bij het voorontwerp, is het niet aan uw Raad om hierover zelf veronderstellingen te maken.

Maar zelfs indien de planopstellers de bedoeling hebben om de bestaande gewestplanbegrenzing tussen het agrarisch gebied en het landelijk woongebied te bestendigen, dan kan uit dit voorontwerp hoogstens worden afgeleid dat ook de planopstellers bij de afbakening van de bestemmingsgebieden geen rekening hebben gehouden met de tekstuele vermeldingen van het koninklijk besluit, hoewel die hier net doorslaggevend zijn om de exacte grens van het gewestplanbestemming te kunnen bepalen.

Overigens situeert ook het voorontwerp van GRUP de (doorgetrokken) grenslijn met het landelijk woongebied (die volgens de tekst van het koninklijk besluit samenvalt met de achterste perceelgrenzen van de verkaveling) ten zuiden van het perceel van de tussenkommende partij.

...

Deze lijn (op bovenstaande kaart aangeduid in het rood) stemt trouwens overeen met begrenzing die is voorgesteld op de foto die werd toegevoegd aan de bestreden beslissing, en correspondeert ook met de projectie die de aanvrager aan zijn begeleidende nota heeft gevoegd lopende de administratieve (beroeps)procedure.

13. De overige overwegingen van de verzoekende partijen voegen niets nieuw toe aan het debat en werden reeds afdoende weerlegd. De tussenkommende partij verwijst ter zake naar haar schriftelijke uiteenzetting van 8 maart 2017, die hier integraal als hernomen kan worden beschouwd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO bepaalt:

“ ...

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften... , voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken

...”

Op basis van voormeld artikel dient de verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, in eerste instantie, op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen, te onderzoeken of het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften.

2.

De verzoekende partijen leveren kritiek op de herbeoordeling van het dossier door de verwerende partij na twee opeenvolgende vernietigingen door de Raad. De verwerende partij is er volgens de verzoekende partijen in haar beslissing thans ten onrechte en op basis van een onzorgvuldig en ontoereikend onderzoek van uitgegaan dat de aanvraag wel zou gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter, waar zij in haar twee eerdere weigeringsbeslissingen nog van oordeel was dat de aanvraag in agrarisch gebied gelegen was. De verzoekende partijen stellen dat deze vaststelling in de bestreden beslissing niet aan de hand van afdoende bewijskrachtige elementen is gebeurd.

3.

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

Het komt de Raad niet toe om aan de hand van de standpunten van de partijen uiteengezet in de procedurestukken en in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelf de ‘grenslijn’ te bepalen tussen de bestemmingsgebieden. De Raad kan enkel nagaan of de verwerende partij bij het bepalen van de ‘grenslijn’ haar bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan op zorgvuldige wijze tot haar besluit is kunnen komen.

Indien er in de loop van de administratieve beroepsprocedure een ernstige betwisting wordt gevoerd omtrent de ligging van het voorwerp van een aanvraag, dient het vergunningverlenend

bestuursorgaan deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken. Des te meer indien het voorwerp van de aanvraag, zoals ten dezen, zich situeert aan een grens van een bestemmingsgebied. Op de verwerende partij rust op dat punt derhalve een verstrengde formele motiveringsplicht.

4.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarisch gebied samenvalt met de achterste grens van de verkavelingsvergunning van 7 oktober 1969.

De verwerende partij verwijst hiervoor naar de tekstuele vermelding bij het koninklijk besluit van 28 juli 1978 houdende de goedkeuring van het gewestplan Herentals-Mol (hierna: KB van 28 juli 1978). Zij overweegt dat uit deze tekstuele vermelding in het KB van 28 juli 1978 blijkt dat er bij de afbakening van het woongebied met landelijk karakter op het definitieve gewestplan rekening werd gehouden met de aanwezigheid van de reeds toegestane verkavelingen en de bestaande bebouwing. De verwerende partij stelt dat het de bedoeling van het KB van 28 juli 1978 was om de verkavelingsvergunning van 7 oktober 1969 mee op te nemen in het woongebied met landelijk karakter en dat deze wijziging niet beperkt was tot deze verkaveling, zoals blijkt uit de vorm en afmetingen van het landelijk woongebied op het definitieve gewestplan.

De verwerende partij is dan ook van oordeel dat de juiste grens tussen de gewestplanbestemmingen bepaald kan worden na een reconstructie van de achterste perceelsgrenzen van de verkaveling. Volgens de verwerende partij blijkt na een projectie van de verkaveling op het Grootchalig Referentiebestand (hierna: GRB) en de luchtfoto's dat de achterste perceelsgrenzen van de verkaveling redelijk goed samenvallen met de perceelsgrenzen van het GRB en de fysiek waarneembare begrenzingen (volgens de luchtfoto's). De verwerende partij concludeert dat deze (doorgetrokken) lijn net ten zuiden van het perceel van de aanvraag valt, waardoor de aanvraag nagenoeg volledig in landelijk woongebied komt te liggen.

Tot slot overweegt de verwerende partij ter zake nog het volgende:

“ ...

Het bepalen van de perceelsgrenzen, zowel van de verkaveling als van het perceel van de aanvraag, gebeurt in principe na opzoekingen en opmeting op het terrein. Gezien het korte tijdsbestek is dit niet mogelijk en steunt deze beoordeling op de info die voorhanden is: het GRB, de luchtfoto's en de verkavelingsvergunning van 7 oktober 1969. Dit geldt uiteraard niet als exacte grensbepaling, maar gezien de redelijke kwaliteit van het GRB en de mogelijkheid om de nauwkeurige luchtfoto's voldoende te interpreteren geeft dit wel een zeer goede indicatie. Deze interpretatie van het grafisch plan van het gewestplan aan de hand van de tekstuele vermelding in het KB sluit bovendien aan bij de motivatie van de aanvrager (pagina 3 tot en met 6 van de motivatienota bij de aanvraag).

...”

5.

Samen met de verzoekende partijen moet vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing niet duidelijk is en zeker niet als basis kan dienen voor het vaststellen van de grenslijn, de toepasselijke bestemming en de daaruit voortvloeiende voorschriften. De verwerende partij geeft dit gebrek aan duidelijke gegevens in de bestreden beslissing minstens impliciet zelf aan door bewoordingen als “redelijk goed samenvallen”, “dit geldt uiteraard niet als exacte grensbepaling”, “de redelijke kwaliteit”, “zeer goede indicatie”....

In de bestreden beslissing wordt terecht gesteld dat het bepalen van de perceelsgrenzen gebeurt na opzoekingen en opmetingen op het terrein. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat er een opmeting (door een landmeter) op het terrein is gebeurd. De verwerende partij geeft bovendien en met zoveel woorden zelf toe dat zij dit niet heeft kunnen doen omwille van het korte tijdsbestek waarbinnen zij een beslissing diende te nemen.

De verzoekende partijen kunnen gevolgd worden waar zij stellen dat de verwerende partij ter beoordeling van de grensbepaling zich enkel baseert op de tekstuele vermeldingen in het KB van 28 juli 1978, het GRB, de luchtfoto's en de verkavelingsvergunning van 7 oktober 1969 en niet op grond van de originele gewestplannen. De verwerende partij erkent bovendien in de bestreden beslissing dat zij op grond van de voorhanden zijnde info niet tot een exacte grensbepaling kan komen.

In het licht van bovenstaande elementen is de Raad van oordeel dat het onderzoek voorafgaand aan de te nemen beslissing onvoldoende zorgvuldig is gebeurd en de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is, zodat het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel geschonden zijn.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

Gelet op het feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf aangeeft dat zij omwille van het korte tijdsbestek een beslissing heeft genomen op grond van de informatie die voorhanden is, legt de Raad een injunctietermijn op van zes maanden, zodat de verwerende partij een formeel gemotiveerde beslissing kan nemen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Herman VRANCKX is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van terrein voor het creëren van één lot bestemd voor open bebouwing op een perceel gelegen te 2235 Hulshout en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 53F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende 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 van 3 juli 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER