

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 192.373 van 14 april 2009
in de zaak A. 147.604/X-11.762.**

In zake : 1. de b.v.b.a. DE DECKER-VAN RIET,
2. de n.v. SERVINTEC,
die woonplaats kiezen bij
advocaat C. SERVAIS,
kantoor houdende te 2600 ANTWERPEN,
Roderveldlaan 3

tegen :

de gemeente LONDERZEEL,
die woonplaats kiest bij
advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de b.v.b.a. DE DECKER-VAN RIET en de n.v. SERVINTEC op 13 februari 2004 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 15 december 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel waarbij aan de n.v. MAVEMO, de consorten DE BOECK-VERBELEN, Etienne BELLON, Maria CALUWAERTS en Maria DE BLESER de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verkavelen van gronden gelegen te Londerzeel, Veldstraat-Blokstraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 272, 267/k en 264/f;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 16 januari 2007 die de neerlegging
ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien
de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 28 augustus 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 oktober 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. MALFAIT, die loco advocaat C. SERVAIS verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat T. EYSKENS, die loco advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Op 6 mei 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de n.v. MAVEMO, de consorten DE BOECK-VERBELEN, Etienne BELLON, Maria CALUWAERTS en Maria DE BLESER, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel een aanvraag in voor het verkavelen van gronden gelegen aan de Veldstraat-Blokstraat, kadastraal bekend sectie B nrs. 264/f, 267/k, 272, 273/w, 273/y en 273/r.

Nadat de aanvraag was onderworpen aan een openbaar onderzoek bleek een deel van de verkaveling gelegen te zijn binnen een gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen, waarop de aanvraag werd ingetrokken.

1.2. Op 29 november 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers een nieuwe verkavelingsaanvraag in.

Ook deze aanvraag wordt na opmerkingen van de GECORO ingetrokken.

1.3. Op 27 mei 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient Jos Emmerechts namens de n.v. MAVEMO, de consorten DE BOECK-VERBELEN, Etienne BELLON, Maria CALUWAERTS en Maria DE BLESER bij het college van burgemeester en schepenen een nieuwe aanvraag in voor het verkavelen van een terrein gelegen Veldstraat-Blokstraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 272, 267/k en 264/f.

De aanvraag beoogt het verkavelen van een binnengebied, gelegen tussen de Kouterbaan, de Veldstraat en de Blokstraat, in 20 loten met de aanleg van een nieuwe wegenis.

De betrokken gronden zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, voornamelijk gelegen in woongebied. De loten met index “bis” zijn volgens het gewestplan gelegen in gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen.

1.4. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 3 juni 2003 tot en met 2 juli 2003, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

1.5. Bij besluit van 23 september 2003 van de gemeenteraad van de gemeente Londerzeel wordt het rooijlijnplan en het tracé der wegen goedgekeurd.

1.6. Op 4 december 2003 brengt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uit, onder de volgende voorwaarden:

“- De verkaveling is pas uitvoerbaar nadat de loten met index ‘bis’ ingericht zijn als bufferzone, dit wil zeggen dat zij over hun volledige oppervlakte beplant moeten zijn met struiken en hoogstammig inheems groen.

- De voorgestelde voorschriften moeten worden nageleefd, aangepast als volgt :

- de bouwdiepte van de loten 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19 en 20 op het gelijkvloers moet beperkt worden tot 15 meter en op de verdieping tot 12 meter.
- de inplanting van de bijgebouwen bedoeld in artikel 4.6 moet op 18 à 22 meter van de voorgevelbouwlijn gebeuren.
- op de loten 1, 2 en 3 kan geen bijgebouw opgericht worden zoals bedoeld in artikel 4.6, maar wel een carport zoals bedoeld in artikel 4.7”.

1.7. Bij het thans bestreden besluit van 15 december 2003 van het college van burgemeester en schepenen wordt de gevraagde verkavelingsvergunning verleend, onder de volgende voorwaarden:

“1/ (1) de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven :

- De verkaveling is pas uitvoerbaar nadat de loten met index ‘bis’ ingericht zijn als bufferzone, dit wil zeggen dat zij over hun volledige oppervlakte beplant moeten zijn met struiken en hoogstammig inheems groen.
- De voorgestelde voorschriften moeten worden nageleefd, aangepast als volgt :
De bouwdiepte van de loten 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19 en 20 op het gelijkvloers moet beperkt worden tot 15 meter en op de verdieping 12 meter.
De inplantingen van de bijgebouwen bedoeld in artikel 4.6 moet op 18 à 22 meter van de voorgevelbouwlijn gebeuren.
Op de loten 1, 2 en 3 kan geen bijgebouw opgericht worden zoals bedoeld in artikel 4.6, maar wel een carport zoals bedoeld in artikel 4.7”.

2. Ten gronde

2.1. Eerste middel

2.1.1. Uiteenzetting van het middel

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“De Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen tot stand te brengen voor één of meer bestuursdaden of voor een ander bestuur, in de akte zelf de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. De opgelegde motivering moet afdoende zijn.

Echter, de thans bestreden beslissing verleent een verkavelingsvergunning aan de aanvragers zonder een eigen motivering op te bouwen.

Het bestreden besluit stelt dat ‘het College van Burgemeester en Schepenen (zich) aan(sluit) bij het advies van de gemachtigde ambtenaar van ROHM Vlaams-Brabant en hierbij de verkavelingsvergunning af(levert).’

Nochtans vereist, zoals reeds aangegeven, artikel 3 van de Wet van 29 juli 1991 dat de opgelegde motivering in de akte zélf de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

Hier is van een motivering echter geen sprake, daar verwerende partij uitsluitend verwijst naar het advies van de gemachtigde ambtenaar, zonder daarbij nog maar in het minst aan te geven waarom zij zich daarbij aansluit.

Het is evenwel vaststaande rechtspraak van Uw Raad dat een dergelijke motivering niet kan volstaan en dat het College van Burgemeester en Schepenen in voorkomend geval minstens dient aan te geven waarom hij zich aansluit bij het standpunt van de gemachtigde ambtenaar (...), en in ontkennend geval gelijk moet worden gesteld met het ontbreken van enige motivering.

De verwijzing door het College naar het advies van de gemachtigde ambtenaar, is in dit geval niet meer dan een stijlformule, nu moet worden vastgesteld dat een verwijzing naar dit advies slechts mogelijk is en kan volstaan in de mate dat een dergelijk advies bindend is. Dit is precies niet het geval wanneer het advies gunstig is, zodat moet worden geoordeeld dat een loutere stijlformule met verwijzing naar het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar NIET kan volstaan (...).

Alleszins moet worden vastgesteld dat de motivering van verwerende partij dat hij zich aansluit bij het advies van de gemachtigde ambtenaar, niet 'afdoende' is, zoals nochtans wordt vereist door artikel 3 van de Wet van 29 juli 1991. Immers, hieruit blijkt duidelijk dat het College van Burgemeester en Schepenen niet de moeite heeft genomen het dossier ten gronde te onderzoeken.

Het besluit is dan ook genomen in strijd met de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991”.

2.1.2. Onderzoek van het middel

2.1.2.1. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursdelen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

2.1.2.2. In het bestreden besluit worden zowel het overwegend gedeelte als het beschikkend gedeelte van het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar integraal overgenomen.

2.1.2.3. Het college van burgemeester en schepenen “motiveert zijn standpunt als volgt: Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemachtigde ambtenaar van ROHM Vlaams-Brabant”. Dit advies bevat een uitvoerige motivering met betrekking tot de juridische en feitelijke overwegingen waarop het is gesteund.

2.1.2.4. Door zich ter motivering van zijn beslissing uitdrukkelijk aan te sluiten bij het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar maakt het college zich tevens de motieven van dit advies eigen.

De motieven van de gemachtigde ambtenaar om de aanvraag gunstig te adviseren worden aldus de motieven waarop het college van burgemeester en schepenen zich steunt om de gevraagde vergunning te verlenen. Het is daarbij niet vereist dat het college motiveert waarom het deze motieven tot de zijne maakt.

Het feit dat het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar niet bindend is doet aan de voormelde vaststelling geen afbreuk.

2.1.2.5. Het middel is niet gegrond.

2.2. Tweede middel

2.2.1. Uiteenzetting van het middel

In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 8.2.1.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“De gronden die door de thans bestreden beslissing worden verkaveld, liggen deels in woongebied met landelijk karakter, deels in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO. Met name ligt de grens tussen deze twee bestemmingsgebieden in het verlengde van de westelijke perceelsgrens van de loten 11 en D.

Dit maakt dat de loten 1bis, 5bis, 6bis, 7 bis, 8bis, 9bis en 10bis in KMO-zone liggen. Dit werd reeds eerder opgemerkt door de Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen Vlaams-Brabant :

‘In antwoord op uw brief van 28 juni ll. deel ik u mee dat de grens tussen het woongebied en de KMO-zone volgens het gewestplan in het verlengde ligt van de perceelsgrens van lot 11 en lot D. De loten 1 t. e. m. 10 liggen dus gedeeltelijk in de KMO-zone. Het verkavelen van grond voor woningbouw is strijdig met de planologische bestemming als KMO-zone. Zowel de gebouwen als de tuinzones moeten volledig binnen het woongebied gelegen zijn. Het ontwerp zal dus moeten worden aangepast, waarbij het aantal loten zal afnemen om de bebouwingsdichtheid niet te verhogen. (...)’

Naar dit advies heeft de vergunningverlenende overheid echter geen oren gehad. Verwerende partij staat immers toe dat ook de bis-loten nog worden verkaveld voor woningbouw, daar waar deze loten precies niet mochten worden opgenomen in de verkaveling.

Verwerende partij heeft onmiskenbaar een inbreuk gepleegd op de aangehaalde bepaling door de thans als bis-loten benoemde kavels op te nemen in de verkaveling.

*

Overigens stellen verzoekers zich ernstige vragen bij de manier van handelen van verwerende partij.

Immers, ondanks het duidelijke advies van AROHM Vlaams-Brabant d.d. 19 juli 2002 en ondanks de verschillende bezwaren ook over dit punt, spreekt het bestreden besluit zich duidelijk over deze loten, aangeduid met index 'bis'. Meer nog, de uitvoerbaarheid van de verkaveling wordt verbonden aan bepaalde verplichtingen aangaande deze loten. Het blijft echter duidelijk de bedoeling deze loten mee te verkavelen en te verkopen aan de personen die de voorliggende bouwgrond koopt.

De enige correcte handeling was geweest dit grondstuk in KMO-zone, volledig uit het verkavelingsplan te halen en de opdeling in de loten 1bis/5bis/6bis/7bis/8bis/9bis/10bis volledig te verwijderen.

Verwerende partij heeft verkozen dit niet te doen en hiermee een inbreuk gepleegd op artikel 8.2.1.3 K.B. 28/12/1972, evenals de Wet van 29 juli 1991 en het zorgvuldigheidsbeginsel. Immers, van een zorgvuldige overheid mag worden verwacht dat hij specifiek en gedetailleerd motiveert waarom wordt afgeweken van een ongunstig advies van de bevoegde diensten. Een dergelijke motivering ontbreekt hier in het geheel. Verwerende partij meent te kunnen volstaan met een simpele stijlformule”.

2.2.2. Onderzoek van het middel

2.2.2.1. Het advies waarnaar de verzoekende partijen in de uiteenzetting van het middel verwijzen heeft betrekking, niet op de verkavelingsaanvraag die tot de thans bestreden vergunning heeft geleid, maar op een eerdere aanvraag waarin géén rekening werd gehouden met het feit dat een deel van de alsdan geplande verkaveling in gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen was gelegen.

2.2.2.2. Op het bestemmingsplan, horende bij de thans bestreden verkavelingsvergunning, worden de zogenaamde bis-loten aangemerkt als zijnde “Uitgesloten uit de verkaveling (grond in K.M.O. zone, te voegen bij de voorliggende bouwloten)”.

In zijn advies van 4 december 2003 stelt de gemachtigde ambtenaar dat voornoemde loten “geen deel (kunnen) uitmaken van de bouwloten”, dat “(d)eze loten dus enkel de functie als bufferzone (kunnen) krijgen” en dat “(o)m de garantie te hebben dat deze bufferzone effectief wordt aangelegd, als voorwaarde in deze vergunning (wordt) opgenomen dat de verkaveling slechts uitvoerbaar is indien de aanplantingen effectief zijn gerealiseerd”, en verleent een gunstig advies over de aanvraag op “voorwaarde”, onder meer, dat “(d)e verkaveling (...) pas uitvoerbaar (is) nadat de loten met index ‘bis’ ingericht zijn als bufferzone, dit wil zeggen dat zij over hun volledige oppervlakte beplant moeten zijn met struiken en hoogstammig inheems groen”.

In het bestreden besluit wordt de voormelde voorwaarde letterlijk overgenomen.

Zodoende hebben voormelde bis-loten, volgens de bestreden verkavelingsvergunning, een bestemming als bufferzone, bestemming welke in overeenstemming is met de voorschriften van het vigerende gewestplan.

2.2.2.3. Het middel is niet gegrond.

2.3. Derde middel

2.3.1. Uiteenzetting van het middel

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, in het bijzonder van de verplichting om elke aanvraag om een vergunning te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de vereiste in rechte om de beslissing te ondersteunen op een juiste grondslag.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“De verkavelingsvergunning wordt afgeleverd op motieven, aangebracht in het advies van de gemachtigde ambtenaar (het College van Burgemeester en Schepenen motiveert geenszins waarom zij de aanvraag inwilligt, (...)) met louter een beperkte omschrijving van de bouwplaats en de omgeving. Verder dan dat gaat men niet.

De gemachtigde ambtenaar vergenoegt er zich trouwens mee te vermelden dat de te verkavelen grond gelegen is in een woongebied, volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij K.B. van 7 maart 1977, terwijl deze specifiek gelegen is in een woongebied met landelijk karakter.

Dit landelijk karakter wordt door de gemachtigde ambtenaar niet bekeken in functie van de te verkavelen grond. Men volstaat met te stellen dat het beter is naar inbreidingsgerichte bebouwing over te gaan en lintbebouwing tegen te gaan.

Waarom precies dan deze zone daarvoor in aanmerking komt, is volstrekt niet gemotiveerd.

Wat de impact is van de verkavelingsvergunning op de omgeving, wordt evenmin bekeken door de gemachtigde ambtenaar, en dus al evenmin door het College van Burgemeester en Schepenen.

(...)”.

2.3.2. Onderzoek van het middel

2.3.2.1. De gemachtigde ambtenaar stelt in zijn advies met betrekking tot de “Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg” dat “(d)e bouwplaats (...) volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, (is) gelegen in een woongebied met landelijk karakter”. In het bestreden besluit werd in de overname van het overwegend gedeelte van dat advies bij materiële misslag vermeld “woongebied” in plaats van “woongebied met landelijk karakter”.

2.3.2.2. Artikel 6.1.2.2 van het inrichtingsbesluit bepaalt:

“de woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”.

2.3.2.3. Uit voormeld bestemmingsvoorschrift blijkt niet dat woningbouw in een woongebied met landelijk karakter, wat betreft de beoordeling van een vergunningsaanvraag ten aanzien van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg, aan specifieke vereisten is onderworpen. Uit de bewoordingen “woningbouw in het algemeen” blijkt integendeel dat, wat dit aspect van de beoordeling van een vergunningsaanvraag betreft, er geen onderscheid is met een woongebied zonder nadere aanwijzing.

2.3.2.4. In het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt onder de hoofding “Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project” gesteld wat volgt:

“De aanvraag beoogt het verkavelen van een binnengebied. Het gebied situeert zich tussen de Kouterbaan, de Veldstraat en de Blokstraat. Het sluit aan bij het bebouwd gebied dat de dorpskern van Malderen uitmaakt. Het ligt op wandelafstand van de kerk, het gemeentehuis en de plaatselijke middenstand. Het gebied is ten noorden, ten oosten en ten zuiden omringd door lintbebouwing. Aan de westzijde van de verkaveling situeert zich het vervoersbedrijf De Decker - Van Riet. Dit bedrijf is volgens het gewestplan in een KMO-zone gelegen”.

Onder de hoofding “Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” overweegt de gemachtigde ambtenaar onder meer:

“Het verkavelen van een grond is in overeenstemming met het planologische voorschrift van woongebied. Het ontwerp houdt rekening met de huidige tendensen in woningbouw, waar inbreidingsgerichte bebouwing wordt

vooropgesteld. Dit betekent dat binnen de kernen van de gemeenten moet gestreefd worden naar een verdichting van de woonfunctie. Hierdoor wordt het bestaande voorzieningenapparaat beter benut en wordt de centrumfunctie van Malderen versterkt. Bovendien wordt verdere lintbebouwing tegengegaan, omdat deze reeds bebouwde omgeving verder wordt ingevuld, zodat homogene aaneengesloten groene zones of grote open ruimten elders beter gevrijwaard blijven. Het ontwerp beoogt een goede differentiatie van de woningvoorraad, zowel wat betreft het uitzicht (vormgeving en materiaalgebruik), als wat betreft het type (open en halfopen), als wat betreft de grootte van de kavel. Zo wordt monotonie en monofunctionaliteit in de wijk tegengegaan. De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften verzekeren dat een harmonisch geheel zal gevormd worden, maar laat aan de eigenaars voldoende ontwerp vrijheid. Indien het verkavelingsplan en de voorschriften gevolgd worden, dan zal de toekomstige bebouwing zich in deze omgeving integreren.

De loten met index 'bis' zijn volgens het gewestplan in een KMO-zone gelegen. Zij kunnen geen deel uitmaken van de bouwloten omdat dat strijdig is met de planologische bestemming als KMO-zone. In het planologische voorschrift van KMO-zone wordt vermeldt dat een KMO-zone een bufferzone moet omvatten. Deze bufferzone moet worden aangelegd op de randpercelen van de zone. Deze randpercelen zijn precies de percelen die op het verkavelingsplan de index 'bis' hebben gekregen. Deze loten kunnen dus enkel de functie als bufferzone krijgen. Om de garantie te hebben dat deze bufferzone effectief wordt aangelegd, wordt als voorwaarde in deze vergunning opgenomen dat de verkaveling slechts uitvoerbaar is indien de aanplantingen effectief zijn gerealiseerd.

Er wordt opgemerkt dat bij sommige loten een bouwdiepte voorzien is van 16 meter of zelfs 17 meter, zelfs zonder enig onderscheid te maken tussen het gelijkvloers en de verdieping. Indien deze maximale afmetingen worden benut, dan zal het volume van de op te richten woningen al te zeer afwijken van de volumes van de overige bebouwing in de omgeving. Dat zou een ontoelaatbare schaalbreuk betekenen. Daarom wordt als voorwaarde opgelegd dat de bouwdiepte van de loten 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19 en 20 op het gelijkvloers moet beperkt worden tot 15 meter en op de verdieping tot 12 meter.

De inplanting van de garages wordt in de voorschriften voorgesteld op 15 meter achter de voorgevelbouwlijn. Dit betekent dat de garages tegen de achtergevels kunnen worden aangesloten, waardoor de mogelijke bouwdiepte op ontoelaatbare wijze kan worden uitgebreid. Bovendien is de ruimte achter de woningen op loten 1, 2 en 3 te beperkt voor de inplanting van een garage met een oppervlakte van 35 m². Er blijft dan nog amper een effectieve tuinzone over. Daarom kan niet aanvaard worden dat een dergelijk groot bijgebouw wordt opgericht. De loten 1, 2 en 3 moeten daarom de mogelijkheden krijgen van artikel 4.7 (carport naast de woning) in plaats van de mogelijkheden van artikel 4.6 (garage achter de woning). Bovendien moet in artikel 4.6 de inplantingsplaats van de garage gebracht worden op 18 à 22 meter uit de voorgevelbouwlijn in plaats van op 15 meter”.

Uit voormelde overwegingen blijkt dat de gemachtigde ambtenaar ook de impact van de verkaveling op de omgeving bij zijn beoordeling heeft betrokken.

2.3.2.5. In de memorie van wederantwoord voeren de verzoekende partijen nog aan dat “evenwel op geen enkel moment nog verwezen wordt naar de aanwezigheid van de andere gebouwen en exploitanten in de onmiddellijke

nabijheid van de verkaveling”. Als zodanig geven de verzoekende partijen een nieuwe grondslag aan hun middel die, aangezien deze reeds in het verzoekschrift had kunnen worden ingeroepen, niet voor het eerst in de memorie van wederantwoord kan worden aangevoerd.

2.3.2.6. Het middel is niet gegrond.

2.4. Vierde middel

2.4.1. Uiteenzetting van het middel

In een vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 14.4.5 van het inrichtingsbesluit.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“Artikel 14.4.5. van voormeld K.B. stelt dat bufferzones in hun staat bewaard moeten worden of als groene ruimte ingericht worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

In casu is er geen bufferzone op het gewestplan voorzien tussen de KMO-zone en het woongebied. Nochtans is het duidelijk dat met de aanwezigheid van een belangrijke onderneming op de KMO-zone, zulke bufferzone noodzakelijk is, omdat de bestemmingen KMO-zone en woongebied niet verenigbaar zijn enerzijds, en om redenen van goede plaatselijke ordening anderzijds.

Het bestreden besluit maakt de creatie van zulke bufferzone, in het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onmogelijk”.

2.4.2. Onderzoek van het middel

2.4.2.1. Artikel 14.4.5 van het inrichtingsbesluit bepaalt wat volgt:

“De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden”.

2.4.2.2. Het gewestplan voorziet ter plaatse geen bufferzone.

2.4.2.3. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat in het gewestplan ten onrechte geen bufferzone is voorzien tussen het betrokken woongebied en het gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en

middelgrote ondernemingen, dient te worden vastgesteld dat zij niet aan de hand van concrete gegevens aannemelijk maken dat op het ogenblik dat het gewestplan werd vastgesteld het ter plaatse ging om gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen waren of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moesten worden gescheiden.

Dit kan niet zomaar worden afgeleid uit de bestemmingsvoorschriften die voor deze gebieden gelden. Krachtens artikel 5.1.0, eerste lid van het inrichtingsbesluit zijn woongebieden immers ook onder de in deze bepaling gestelde voorwaarden bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf.

2.4.2.4. Voorts belet de thans bestreden verkavelingsvergunning niet dat in de toekomst in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een bufferzone zou worden voorzien.

2.4.2.5. Het middel is niet gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
veertien april 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

R. STEVENS.