

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 190.821 van 25 februari 2009
in de zaak A. 122.527/X-11.011.**

In zake : de n.v. DECO-IM,
gevestigd te 1755 GOOIK,
Molenstraat 14

tegen :

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. DECO-IM op 14 juni 2002 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 9 april 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het beroep van de verzoekende partij ingesteld tegen de beslissing van 19 november 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik houdende weigering van de vergunning voor het wijzigen van een op 17 augustus 1998 vergunde verkaveling, gelegen te Gooik, Molenstraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 369/c en 369/d, niet wordt ingewilligd;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

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

Gelet op de beschikking van 13 september 2005 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 memorie van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 10 oktober 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 november 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. VAN OVERSTRAETEN, die loco advocaat T. TAFFIJN verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat M. van DIEVOET, die 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. Feiten

1.1. Op 17 augustus 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik de vergunning voor het verkavelen van een perceel grond gelegen aan de Molenstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 369/c.

Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied met landelijk karakter (de eerste 50 meter vanaf de Molenstraat) en voor het overige in agrarisch gebied.

Volgens het bij die vergunning horend plan wordt het perceel verdeeld in twee loten, in die zin dat het voorste gedeelte van die loten, lot 1A en 2A, respectievelijk 7a 91ca en 7a 84ca groot, begrepen is in die verkaveling, doch niet de achterliggende gedeelten, loten 1B en 2B, respectievelijk 7a 61ca en 7a 26ca groot.

1.2. Op 15 februari 1999 verleent de gemeente Gooik de vergunning voor het wijzigen van de verkaveling.

Blijkens het bij die vergunning horend plan maken nog steeds enkel de loten 1A en 2A deel uit van de verkaveling.

1.3. Op 27 april 2001 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoekende partij aan de gemeente de vergunning voor een nieuwe wijziging van de verkaveling. Die aanvraag beoogt het uitbreiden van de verkaveling met het

naastliggend kadastraal perceel 369/d en de verdeling ervan in drie loten, doch, anders dan voorheen, blijkt, volgens het bij de aanvraag gevoegde verkavelingsplan, de aanvraag betrekking te hebben op het geheel van de kadastrale percelen 369/c en d.

Ingevolge het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 11 september 2001 weigert het college van burgemeester en schepenen op 19 november 2001 de gevraagde verkavelingswijziging.

Dit advies luidt als volgt:

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De grond is gelegen in woongebied met landelijk karakter (50 m tov de voorliggende weg); het achterliggende gedeelte is gelegen in agrarisch gebied. Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied gekend. De voorgestelde wijziging voorziet het uitbreiden van de verkaveling van 2 loten bestemd voor open bebouwing naar 3 loten bestemd voor open bebouwing.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde uitbreiding van 2 loten naar 3 loten brengt door de voorgestelde herverdeling het optimaal ruimtegebruik van het betrokken gebied en omgeving in het gedrang. Hier zijn meerdere mogelijkheden aanwezig.

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is de voorgestelde verkavelingswijziging planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal onverantwoord”.

1.4. Op 9 april 2002 wordt de thans bestreden beslissing genomen.

2. Ten gronde

2.1. De verzoekende partij voert het volgende enig middel aan:

“Schending van de motiveringsplicht en van de wettelijke bepalingen inzake stedenbouw.

De bestendige deputatie wijst het beroep van verzoekster af op volgende gronden:

- De voorgestelde opdeling in drie bouwlotten met een perceel in het midden van ± 30 meter en rechts en links een perceel van ± 18 meter respectievelijk ± 15 meter zorgt voor een stedenbouwkundig minder goede verdeling van de plaats.
- Bij de verdeling van de grond moeten de loten opgesplitst worden in twee delen. De achterliggende loten gelegen in agrarisch gebied zijn uit te sluiten uit de verkaveling.

Verzoekster betwist manifest deze overwegingen. Bovendien is de beslissing van de bestendige deputatie onvoldoende en zelfs tegenstrijdig gemotiveerd.

In deze staat het vast dat de beschreven percelen, volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het is ook niet betwist dat de aanvraag zoals ingediend door verzoekster in overeenstemming is met de planologische voorschriften.

De verkavelingsvergunning houdt in dat de 2 beschreven percelen worden opgedeeld in 3 loten met een breedte van respectievelijk ± 15 meter, ± 18 meter en ± 30 meter.

De bestendige deputatie is echter van oordeel dat de indeling zoals voorgesteld door verzoekster in haar aanvraag niet strookt met een goede ruimtelijke ordening. Verzoekster betwist dit echter manifest.

In eerste instantie wenst verzoekster op te merken dat de bestendige deputatie nergens aangeeft waarom de goede stedenbouwkundige indeling wordt verstoord. De bestendige deputatie maakt hier gebruik van haar discretionaire bevoegdheid doch laat na deze ook maar op enige wijze te motiveren.

Het is nochtans vaste rechtspraak van de Raad van State dat de overheid in het geval zij een beslissing neemt op grond van haar discretionaire bevoegdheid deze bijzonder stevig dient te motiveren (...). Bovendien moet de overheid die een beslissing neemt op grond van haar discretionaire bevoegdheid de nodige bewijzen voor de deugdelijkheid van haar oordeel kunnen voorleggen.

Verzoekster betwist ook dat de door haar voorgestelde indeling de goede stedenbouwkundige indeling zou verstoren.

Zo kan er verwezen worden naar de bestaande verkavelingsvergunning. Deze voorzagt dat het perceel 369 c werd opgedeeld in 2 loten met elk een maximum breedte van respectievelijk 16,52 meter en 16,36 meter. Deze opdeling strookt dus met een goede stedenbouwkundige ruimtelijke ordening.

Het is dan ook weinig ernstig wanneer de bestendige deputatie oordeelt dat verdeling van de percelen zoals door verzoekster gegeven in haar aanvraag niet zou stroken met een goede ruimtelijke ordening.

De opsplitsing zoals voorgesteld is op één kleine uitzondering na ruimer dan in de bestaande verkavelingsvergunning. Dit is in overeenstemming met het bestaande karakter van de omgeving namelijk een open bebouwing.

Ook het feit dat 1 lot relatief gezien breder is dan de 2 andere l(o)ten, brengt de stedenbouwkundige verdeling niet in het gedrang. Uit de foto's zoals gevoegd bij de aanvraag, blijkt duidelijk dat er in de nabije omgeving van de desbetreffende percelen, grote percelen zijn met een riante woning en daarnaast smalle percelen met een meer bescheiden woning.

Het feit dat de bestendige deputatie het begrip goede stedenbouwkundige verdeling niet consequent interpreteert blijkt ook uit haar suggestie. De bestendige deputatie meent namelijk dat het aangewezen is om vier gelijke percelen te voorzien waar telkens een open bebouwing op wordt voorzien. Zij meent ook dat gelijk op de onmiddellijke omgeving die voornamelijk open bebouwing betreft in de voorschriften kan voorzien worden dat maximaal twee loten mogen worden samengevoegd tot één lot.

Met andere woorden een verdeling in 4 loten van elk ± 16 meter, waarbij 2 loten 1 lot wordt van 32 meter is wel in overeenstemming met de goede stedenbouwkundige ordening. Nochtans is dit hetgeen wat verzoekster vraagt.

De bestendige deputatie haar redenering is dan ook tegenstrijdig waar zij de aanvraag van verzoekster niet inwilligt doch zegt dat de verdeling zoals voorgesteld door verzoekster eigenlijk wel kan.

Uit de voorgaande blijkt dan ook dat de beslissing van de bestendige deputatie niet onvoldoende maar ook nog eens tegenstrijdig is gemotiveerd en zij ten onrechte het beroep van verzoekster niet inwilligt(t).

De bestendige deputatie oordeelde ook dat er een opsplitsing diende te gebeuren tussen het gedeelte bouwzone en het deel agrarische zone. Enkel de eerste 50 m vanaf de straatzijde is bouwzone. Het achterliggende gedeelte is (agrarisch) gebied.

Verzoekster ziet hiervoor geen enkele wettelijke reden, noch enige reden vanuit het oogpunt van de goede stedenbouwkundige ordening. Verzoekster heeft dit meegedeeld aan de bestendige deputatie bij schrijven d.d. 08/04/2002

en heeft dit ook mondeling uiteengezet op de zitting van 09/04/2002. De Bestendige deputatie laat om haar beslissing op dit punt op enige wijze te motiveren en vergenoegd er zich mee te zeggen dat de aanvraag zoals zij momenteel voorligt niet voor vergunning in aanmerking komt.

Deze opsplitsing brengt enkel een grote versnippering mee van het aantal kavels. Bovendien maakt het feit dat een deel agrarisch gebied is opgenomen in de verkaveling het niet mogelijk dat hierop wordt gebouwd.

De beslissing van de bestendige deputatie is dan ook op dit punt niet gemotiveerd en het standpunt is niet correct.

Besluit

Uit het voorgaande kan dus enkel afgeleid worden dat de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant de voorgeschreven normen niet heeft nageleefd en meer in het bijzonder de motiveringsplicht manifest heeft geschonden.

Zo laat gedaagde na om haar beslissing naar behoren te motiveren. Dat de motiveringsplicht niet enkel een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is. Ingevolge de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een motivering aan haar beslissing dient te geven.

Dat om deze reden verzoekers dan ook vordering dat de beslissing wordt vernietigd”.

2.2.1. Het bestreden besluit is voornamelijk als volgt gemotiveerd:

De wijziging van verkaveling heeft betrekking op de gronden gelegen aan de Molenstraat te Kester, deelgemeente van Gooik. De Molenstraat bestaat uit voornamelijk eengezinswoningen in open bebouwing.

Voor het gebied, waarin de verkaveling gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 is de verkaveling gesitueerd in een woongebied met landelijk karakter. De artikels 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven (art. 5). De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (art. 6). De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften.

De bestaande verkaveling voorziet in het bouwen van twee eengezinswoningen in open verband op het meest rechtse perceel. Er werd een opdeling van twee loten aan de straat voorzien voor deze eengezinswoningen en twee achterliggende loten 1B en 2B gezien de ligging in agrarisch gebied.

De wijziging wil het perceel links met kadasternr. 369d in de verkaveling opnemen. Beide percelen samen worden daarna opgedeeld in drie loten. Lot 1 heeft een breedte van ± 18 m, lot 2 een breedte van ± 30 m en lot 3 een breedte van ± 15 m. Er zijn drie eengezinswoningen in open verband voorzien. Voor de loten 1 en 3 zijn woningen voorzien met een voorgevel van 12 m respectievelijk 9 m, voor lot 2 een voorgevel met een lengte van 22 m. De bouwdiepte is bepaald op 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping.

De verkavelingswijziging voorziet niet in een opsplitsing van de achterliggende delen die volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB van

7 maart 1977) gelegen zijn in agrarisch gebied. In die zin is de gevraagde verkavelingswijziging niet voor vergunning vatbaar. Er moet in ieder geval voorzien worden in de achterliggende loten 1B, 2B en 3B die uit te sluiten zijn uit de verkaveling.

De voorgestelde opdeling in drie bouwloten met een perceel in het midden van ± 30 meter en rechts en links een perceel van ± 18 meter respectievelijk ± 15 meter zorgt voor een stedenbouwkundig minder goede verdeling van de plaats. De bestendige deputatie oordeelde dat het aangewezen is om vier gelijke percelen te voorzien (en vier achterliggende in het agrarisch gebied gelegen) waar telkens een open bebouwing op wordt voorzien, gelet op de onmid(d)ellijke omgeving die voornamelijk open bebouwing betreft. In de voorschriften kan voorzien worden dat maximaal twee loten mogen samengevoegd worden tot één lot. Op deze manier is het mogelijk om een relatief grote oppervlakte te creëren voor een grote woning zoals er inderdaad enkele aanwezig zijn in de Molenstraat.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één schriftelijk bezwaar ingediend door de eigenaar van het rechts aanpalend perceel. Deze vraagt om een haag van slechts één meter hoogte te voorzien ipv de vooropgestelde twee meter. Bijkomend wordt gevraagd om de inplanting van een bijgebouw op lot 3 op maximum 26 m van de achterste perceelsgrens te voorzien. Enkel de eerste 50 meter aan de straat is gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het gedeelte gelegen in agrarisch gebied moet uitgesloten worden uit de verkaveling. Het bijgebouw voorzien in de voorschriften moet ingeplant worden binnen het lot gelegen aan de straat op minimum 2 m van de perceelsgrenzen. Wat betreft de hoogte van de haag wordt algemeen aangenomen dat een twee meter hoge haag op 0.50 m van de zijdelingse perceelsgrens stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Het voorliggend bezwaar wordt niet in aanmerking genomen.

Bij de verdeling van de grond moeten de loten opgesplitst worden in twee delen. De achterliggende loten gelegen in agrarisch gebied zijn uit te sluiten uit de verkaveling. De aanvraag is zoals ze momenteel voorligt (zonder afsplitsing) niet voor vergunning vatbaar”.

2.2.2. De bestreden beslissing is op twee weigeringsmotieven gestoeld. Het ene motief betreft de goede ruimtelijke ordening. Het tweede motief houdt in dat de achterliggende loten gelegen in agrarisch gebied uit te sluiten zijn uit de verkaveling en de aanvraag zonder afsplitsing niet voor vergunning vatbaar is.

2.2.3. Wat het tweede weigeringsmotief betreft, stelt artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een

woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden”.

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

Artikel 101, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt :

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

Het bestreden besluit motiveert dan ook afdoende en op goede gronden dat de vergunning niet kan worden toegestaan zonder afsplitsing van het achterliggende gedeelte van het perceel dat zich in agrarisch gebied bevindt. Ook indien -zoals de verzoekende partij aanvoert- zij op de bedoelde delen van loten niet het inzicht heeft te bouwen, blijft de bovenvermelde conclusie overeind.

2.3. Het enige middel is ongegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
vijfentwintig februari 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.