

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 194.575 van 23 juni 2009
in de zaak A. 137.746 / X-11.456**

In zake : 1. Gilbert VANDERMINNEN,
2. de b.v.b.a. GARAGE GILBERT VANDERMINNEN,
die woonplaats kiezen bij
advocaat M. DEKETELAERE,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Meir 24

tegen :

Het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14.

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

Gezien het verzoekschrift dat Gilbert VANDERMINNEN en de b.v.b.a. GARAGE GILBERT VANDERMINNEN op 10 juni 2003 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 2 april 2003 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen en van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 13 juni 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende inwilliging van het beroep van Gilbert VANDERMINNEN tegen het besluit van 12 juni 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning te Grimbergen, Dijkstraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 232/r/2, 232/s/2 en 232/t/2;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur S. DE TAEYE;

Gelet op de beschikking van 5 september 2006 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 partijen;

Gelet op de beschikking van 17 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 maart 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. DEKETELAERE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat F. van DIEVOET, die loco advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord adjunct-auditeur A. VAN DEN BROECK, daartoe gemachtigd bij besluit van 31 oktober 2008 van de adjunct-auditeur-generaal, in haar eensluidend advies;

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. De eerste verzoeker is samen met zijn echtgenote eigenaar van de percelen gelegen aan de Benedestraat te 1851 Humbeek - Grimbergen, kadastraal bekend sectie B, nrs. 232/t/2, 232/s/2 en 232/t/2.

De tweede verzoekende partij baat een garagewerkplaats uit op de voormelde percelen en is tevens opstalhouder van de percelen nrs. 232/s/2 en 232/t/2.

1.2. De percelen zijn volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen in woongebied.

De percelen maken tevens deel uit van een vergunde, niet-vervallen verkaveling, oorspronkelijk vergund op 14 november 1967, als zijnde de loten 22, 23 en 24.

Overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning, zijn de constructies van de verkaveling bestemd tot

residentieel en familiaal gebruik, zijn de loten 11 tot 26, waartoe bijgevolg ook de voormelde percelen behoren, bestemd voor gekoppelde eengezinswoningen met twee niveaus en is per lot één afzonderlijk dienstgebouwtje voor garage of bergplaats, met dezelfde materialen als het hoofdgebouw en met een maximum oppervlakte van 30 m², toegelaten.

1.3. Op 27 december 1984 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een voorwaardelijke vergunning tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning verleend aan de eerste verzoeker, waarbij de uitbreiding van de bestaande garage met afmetingen 3,60 m bij 8,80 m op kavel 22 met 7 m bij 6,50 m wordt toegestaan.

Op 28 juni 1988 wordt een tweede wijzigingsaanvraag geweigerd, na ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, dat als volgt luidt:

“De omvang van het gebouw en de aard van de werkzaamheden die er zullen plaatsvinden brengt het residentiële karakter van deze verkaveling in het gedrang.”

Op 13 september 1988 wordt ook een derde wijzigingsaanvraag geweigerd.

1.4. Op 12 april 1989 wordt door het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijke wijziging van de verkavelingsvergunning toegestaan voor wat betreft het wijzigen van de afzonderlijke bijgebouwen op de loten 22, 23 en 24.

Op 18 april 1989 wordt dan aan de tweede verzoekende partij een bouwvergunning voor de bouw van een garage en toonzaal verleend.

1.5. Aan de achterzijde van het vergunde gebouw wordt in 1991 een metalen hangar en een betonnen afdakconstructie geplaatst zonder stedenbouwkundige vergunning.

Met het oog op de regularisatie van deze bouwovertredingen, dient de eerste verzoeker op 13 juli 2000 andermaal een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning in. Meer bepaald wordt gevraagd dat de “zone voor gekoppelde landelijke eengezinswoningen” voor de loten 23 en 24 zou vervallen en de “zone voor werkplaats-garage” zou worden vergroot.

1.6. Tijdens het openbaar onderzoek worden acht bezwaarschriften ingediend.

1.7. Op 30 oktober 2000 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een gunstig advies voor wat betreft de gevraagde uitbreiding van het voorste gedeelte van de garage “gelet op de geringe impact van deze uitbreiding op de omgeving” en een ongunstig advies voor wat betreft de uitbreiding van het achterste gedeelte, “gelet op de eerdere weigeringsbeslissingen d.d. 28/06/88, 13/09/88 en 12/04/89 en gezien de omvang van het gebouw het residentiële karakter in het gedrang brengen”.

1.8. Op 15 mei 2001 verleent de gemachtigde ambtenaar van AROHM een ongunstig advies “zowel om juridische als om stedenbouwkundige redenen”. De overwegingen in verband met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening luiden:

“Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het oprichten van een garage-werkplaats met toonzaal is omwille van de bestemming complementair aan het wonen en in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Het bedrijf is niet van aard dat het in een daartoe aangewezen (ambachtelijk) gebied dient afgezonderd te worden.

Het bedrijf maakt deel uit van een verkaveling, waarvoor ingevolge art 192 van het decreet op de ruimtelijke ordening een vermoeden van verval rust.

Het ontwerp voorziet een verdere uitbreiding van de bebouwde oppervlakte van het bedrijf in die mate dat

- Voor de kavels 23 en 24 niet langer de oorspronkelijke bestemming -eengezinswoningen- wordt opgelegd. De aanvraag vermeldt niet welke de (nieuwe) bestemming van deze stroken zal zijn. Gelet op de eerder toegestane vergunning tot wijziging van de verkaveling (betreffende de kavels 23 en 24) en gelet op de bestaande toestand wordt deze strook vermoedelijk bestemd tot de aanleg van verharding (toegang + parkeerplaatsen).

- De bouwlijn van het bedrijfsgebouw wordt gewijzigd.

- De bouwdiepte en de oppervlakte van het bedrijfsgebouw aanzienlijk worden uitgebreid.

Het dossier bevat 8 bezwaarschriften. Aangezien meer dan één vierde van de mede-eigenaars van een kavel uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning hun verzet te kennen hebben gegeven dient de aanvraag ingevolge de bepalingen van art. 132 van het decreet op de ruimtelijke ordening geweigerd te worden ($29 : 4 = 7,25 < 8$). Wat de grond van de zaak betreft kan volgend stedenbouwkundig advies uitgebracht worden:

Het wijzigen en niet uitvoeren van de verkaveling door oprichting van twee eengezinswoningen (en aanleg van verharding, toegang en parking) doet afbreuk aan het normaal te verwachten straatbeeld. De op te richten woningen met groenaanleg wordt vervangen door een (kale) verharde oppervlakte, blijkbaar zonder enige groenaanleg. De gewijzigde bestemming (vermoedelijk

toegang en parking) over de volledige breedte van de kavels 23 en 24 is niet in overeenstemming met de normaal te verwachten stedenbouwkundige aanleg van de plaats.

- Het wijzigen van de bouwlijn van het bedrijfsgebouw geeft niet onmiddellijk aanleiding tot opmerkingen van stedenbouwkundige aard; de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte die hiermee gepaard gaat is omwille van de verregaande beperkingen van de omliggende percelen (bijgebouwen max. opp. 30 m²) niet verenigbaar met de (verplichte) stedenbouwkundige aanleg van de omgeving.

- Om dezelfde reden is een verdere uitbreiding van de bouwdiepte en van de oppervlakte van het bedrijfsgebouw onaanvaardbaar. Bovendien is de uitbreiding met een inplanting in de perceelsgrenzen niet aanvaardbaar omdat op die manier wachtgevels worden gecreëerd die omwille van de beperkingen op de aanpalende percelen niet kunnen afgewerkt worden”.

1.9. Bij besluit van 12 juni 2001 weigert het college van burgemeester en schepenen de vergunning.

1.10. Bij besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 13 juni 2002 wordt het administratief beroep tegen de voormelde beslissing ingewilligd.

Op 19 september 2002 dient de gemachtigde ambtenaar van AROHM tegen de voormelde beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad een administratief beroep in, daarin gevolgd door het college van burgemeester en schepenen op 27 september 2002.

Bij het bestreden ministerieel besluit van 2 april 2003 wordt het beroep van de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen ingewilligd.

2. Ten gronde

2.1. Eerste middel

2.1.1. Standpunt van de partijen

2.1.1.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen onder meer de schending aan van de formele motiveringsplicht “als beginsel van behoorlijk bestuur”. De verzoekende partijen construeren dit middel als volgt:

“a) Niet afdoende motivering van de weigering van de vergunning op grond van de loutere verwijzing naar de theoretische ‘plaatselijke aanleg’. De vergunningverlenende overheid dient bij het beoordelen van een

vergunningsaanvraag inderdaad steeds rekening te houden met de 'goede plaatselijke ruimtelijke ordening' of 'plaatselijke aanleg'.

De beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening dient echter steeds geval per geval - en dus in concreto - te gebeuren.

Uit de beslissing van de vergunningverlenende overheid moet dan ook blijken dat zij zich een correct feitelijk beeld heeft gevormd omtrent de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Meer bepaald moet dit blijken uit de motivering zelf van de beslissing.

Dit betekent dat minstens zal moeten worden aangegeven op welke feitelijke gronden de overheid heeft geoordeeld dat de aanvraag wel of niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Welnu, in de bestreden beslissing wordt als decisieve weigeringsgrond het volgende argument opgeworpen :

'(...) dat een verdere aansnijding van de achterliggende tuinzone de plaatselijke aanleg niet ten goede zal komen; dat de aanvraag bijgevolg niet voor vergunning vatbaar is; dat het standpunt van de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen kan gevolgd worden.'

De 'plaatselijke aanleg' waarnaar hier wordt verwezen wordt op geen enkele wijze concreet weergegeven of nader toegelicht.

Het is duidelijk dat de minister het begrip 'plaatselijke aanleg' hier in loutere theoretische en abstracte betekenis gebruikt, geenszins getoetst aan de feitelijke plaatselijke aanleg.

Bovendien neemt de bestreden beslissing eigenlijk zonder enig concreet onderzoek de argumentatie van de gemachtigde ambtenaar van AROHM Vlaams-Brabant over, in het kader van diens beroep geformuleerd als volgt :

'(...) De aanvraag wijkt al te zeer af van de bebouwing in de omgeving, zowel wat betreft de aard van de activiteiten (garage-werkplaats versus tuinhuizen), als wat betreft de omvang van de gebouwen (800 m² versus 30 m²).'

Uit deze formulering blijkt dat zelfs de gemachtigde ambtenaar van AROHM zich evenmin een correct feitelijk beeld heeft gevormd van de bestaande plaatselijke aanleg. Hij gaat er immers van uit dat de bestaande plaatselijke aanleg overeenkomt met de invulling en naleving van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, en dat alleen door verzoekers hiervan werd afgeweken met betrekking tot de aard van de activiteiten (garagewerkplaats) en omvang (800 m²). Met andere woorden, de plaatselijke aanleg zou buiten de aanwezige garagewerkplaats (verzoekers) voor het overige gekenmerkt worden door tuinhuizen van niet meer dan 30 m², quod certe non. (...).

Dienaangaande kan het volgende worden vastgesteld binnen de betreffende verkaveling aan de Dijkstraat-Benedestraat-Kerkstraat te Grimbergen (...).

- Kerkstraat (naast hoekperceel Benedestraat nr. 3) : op dit perceel bevindt zich een grote garage, zonder woning;
- Perceel Benedestraat nr. 3 (lot 27 - hoekperceel) : eigendom (woning) eerste verzoeker - geen stedenbouwkundige opmerkingen;
- Perceel Benedestraat nr. 5 (lot 26) : achter de garage van de woning bevindt zich een volière van ongeveer 20 meter lengte op een breedte van 11 meter;
- Perceel Benedestraat nr. 7 (lot 25) : achter de garage van de woning bevindt zich een bijkomende garage met een lengte van 12 meter;
- Percelen Benedestraat nrs 9-11-13 (loten 24-23-22 = percelen eigendom van eerste verzoeker met garagewerkplaats van verzoekers en woning op lot nr. 22);
- Perceel Benedestraat nr. 15 (lot 21) : op de linkerperceelgrens werden tegen de garagewerkplaats op lot 22 houten bergingen aangebouwd;

- Perceel Benedestraat nr. 17 (lot 20) : in de achtertuin bevindt zich een tuinhuis van 10 m op 4 m, niet opgetrokken in de voorziene gevelsteen; tevens werd wat de woning betreft afgeweken van de oorspronkelijke rooilijn opgelegd in de verkavelingsvergunning;
- Perceel Benedestraat nr. 19 (lot 19) : meergezinswoning in plaats van eengezinswoning (cf. verkavelingsvoorschriften); in de achtertuin bevinden zich twee garages;
- Perceel Benedestraat nr. 21 (lot 18) : braakliggend terrein;
- Perceel Benedestraat nr. 23 (lot 17) : twee garages in de tuin + veranda;
- Perceel Benedestraat nr. 25 (lot 16) : gebouw met volledig verbouwd buitenaanzicht; garage in tuin van 20 m op 4 m werd bijgebouwd;
- Perceel Benedestraat nr. 27 (lot 15) : achterkant van de woning werd verbouwd (kamers bijgebouwd); veranda aangebouwd;
- Perceel Benedestraat nr. 29 (lot 14) : keuken, veranda en slaapkamer bijgebouwd aan achterkant woning;
- Perceel Benedestraat nr. 31 (lot 13) : braakliggend terrein;
- Perceel Benedestraat nr. 33 (lot 12) : geen stedenbouwkundige opmerkingen;
- Perceel Benedestraat nr. 35 (lot 11) : braakliggend terrein;
- Perceel Dijkstraat nr. 1 (lot 10 - hoekperceel) : grote carporten bijgebouwd;
- Perceel Dijkstraat nr. 3 (lot 9) : geen stedenbouwkundige opmerkingen;
- Perceel Dijkstraat nr. 5 (lot 8) : hoge en grote hangar bijgebouwd voor het stallen van oude voertuigen;
- Perceel Dijkstraat nr. 7 (lot 7) : in de achtertuin werden meerdere grote serres gebouwd;
- Overige percelen Dijkstraat : braakliggend.

In het kader van een eenvoudig plaatsbezoek door de gemachtigde ambtenaar of de afgevaardigde van de minister had deze feitelijke plaatselijke aanleg zonder meer kunnen worden vastgesteld. Dit is echter niet gebeurd.

Noch in het kader van de motivering van het beroep door de gemachtigde ambtenaar, noch in het kader van de bestreden beslissing zelf wordt in concreto verwezen naar de plaatselijke aanleg, noch wordt deze feitelijk weergegeven of beschreven.

(...)

Alleszins blijkt dat de verwijzing naar de plaatselijke aanleg als weigeringsgrond in de bestreden beslissing geenszins feitelijk onderbouwd werd, alsook dat de beoordeling van de aanvraag van eerste verzoeker geenszins werd beoordeeld op grond van de feitelijke plaatselijke aanleg.

Vooreerst blijkt dat niet wordt betwist dat het oprichten van een garage-werkplaats met toonzaal complementair is met de bestemming wonen en in overeenstemming is met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Er wordt in het advies van AROHM uitdrukkelijk gesteld dat het bedrijf niet van aard is dat het in een daartoe aangewezen gebied dient afgezonderd te worden.

De gevraagde wijziging beoogt in hoofdzaak de regularisatie van de niet-vergunde achterbouw van de garage-werkplaats, die van op straat volledig onzichtbaar is. Het is dan ook onbegrijpelijk dat de uitbreiding van het achterste gedeelte in het licht van een goede ruimtelijke ordening als ‘een steen des aanstoets’ wordt aanzien, temeer daar AROHM en de gemeente een gunstig advies hebben geven voor de wijziging van de bouwlijn vooraan (‘geeft niet onmiddellijk aanleiding tot opmerkingen van stedenbouwkundige aard’).

Er valt niet in te zien in welke mate deze regularisatie (de constructie bestaat reeds 12 jaar) de bestaande plaatselijke aanleg - zoals hierboven summier beschreven - zal bedreigen.

Bovendien heeft de Bestendige Deputatie in haar besluit dd. 13 juni 2002 uitdrukkelijk het volgende in haar beoordeling en motivering opgenomen :

‘De achtergrens van de drie loten paalt aan een perceel buiten de verkaveling. Het betreft een grote tuin met woning. De afstand van de te regulariseren bebouwing tot de achtergrens varieert tussen tien tot twintig meter. Tegen deze achtergrens is een haag van cypressen geplant en daarvoor is een dubbele carport gebouwd. Er werd geen bezwaar ingediend door de eigenaars van het achterliggend perceel.’

b) Niet afdoende motivering van de weigering van de vergunning op grond van de bewering dat een garage ‘van een dergelijke omvang niet langer past binnen de groene omgeving en binnen de bestemming van de verkaveling’.

De bestreden beslissing stelt ook het volgende :

‘dat gelet op de plaatselijke toestand, namelijk de aanwezigheid van residentiële bebouwing en de ligging binnen de verkaveling een gebouw van een dergelijke omvang en gebruik niet langer past in deze omgeving; dat de geplande loods in de tuinzone door zijn oppervlakte, volume en inplanting ten opzichte van de perceelsgrenzen, niet in de groene omgeving en binnen de bestemming van de verkaveling kan aanvaard worden; dat de wachtgevel die ontstaat op de perceelsgrens tussen de loten 22 en 21, tot op een diepte van 64,00 m van de rooilijn het gebruik van de nevenliggende tuinzone zwaar hypotheceert; (...)’.

Ook hier wordt in de bestreden beslissing uitgegaan van een ‘theoretische’ plaatselijke toestand, niet van deze zoals die in werkelijkheid bestaat. Het argument dat de ‘nevenliggende tuinzone’ zwaar gehypotheceerd wordt is feitelijk onjuist, nu precies blijkt dat de betreffende buur tegen de bestaande constructie houten bergingen heeft aangebouwd.

Bovendien heeft de Bestendige Deputatie in haar besluit van 13 juni 2002 uitdrukkelijk het volgende opgenomen in haar motivering en beoordeling :

‘Tussen het gebouw en linkerperceelsgrens is de bouwvrije strook beplant met een cypreshaag. Op de rechterperceelsgrens hebben de burens een houten tuinconstructie aangebouwd tegen een gedeelte van de zijwand van de garagewerkplaats. Ook hier is achter de bebouwing een cypreshaag geplant tegen de perceelsgrens.

De eigenaars van het aanpalend perceel links en rechts (lot 21 en 25) hebben zich akkoord verklaard met de voorgestelde wijziging en de inplanting op de perceelsgrens.’

Verder is de redenering van de minister, waarbij de (uitbreiding van de) garagewerkplaats zonder meer in vraag wordt gesteld en meer bepaald wordt opgeworpen dat dergelijk gebouw niet langer past in de omgeving en de bestemming van de verkaveling, op zijn minst opmerkelijk te noemen.

Vooreerst wordt deze stelling geenszins op afdoende wijze feitelijk gestaafd, doch integendeel juist tegengesproken door de feitelijke elementen zoals hiervoor weergegeven.

Vervolgens kan niet betwist worden dat via eerdere verkavelingswijzigingen werd bevestigd dat in casu een garage-werkplaats met toonzaal verenigbaar is met de vigerende gewestplanvoorschriften, en het bedrijf niet van aard is dat het in een ander gebied moet afgezonderd worden. Het gaat derhalve niet op om thans de toe te stane bebouwde oppervlakte voor een garage-werkplaats met toonzaal te (blijven) relateren en te toetsen aan de beperkingen inzake oppervlakte van bijgebouwen (30 m²) die voor de andere percelen gelden (doch waarvan blijkbaar ook -soms zeer verregaand- is afgeweken) en waarvan de aanvrager precies een afwijking wenst te verkrijgen”.

2.1.1.2. In de memorie van antwoord stelt de verwerende partij dat de minister wel degelijk “met kennis van zaken van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening” het beroep van de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen heeft ingewilligd. De verwerende partij stelt hierbij dat de minister concreet kennis heeft kunnen nemen van “de aard van de bebouwing in de omgeving (29 woningen voor open en half-open bebouwing, ‘residentiële bebouwing’), de aard van de activiteiten (garage-werkplaats tegenover het normale gebruik van bijgebouw als tuinhuis), de omvang van de bijgebouwen (voorziene oppervlakte van 800 m² tegenover 30 m² voorgeschreven in de verkavelingsvergunning”. Verder werpt de verwerende partij nog op dat “de minister het beroep van de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen (kon) goedkeuren om de doorslaggevende reden dat ‘(...) een gebouw van dergelijke omvang en gebruik niet langer past in deze omgeving; dat de geplande loods in de tuinzone door zijn oppervlakte, volume en inplanting ten opzichte van de perceelsgrenzen, niet in de groene omgeving en binnen de bestemming van de verkaveling kan aanvaard worden’(...)”.

2.1.1.3. De dupliek van de verzoekende partijen in hun memorie van wederantwoord komt er in hoofdzaak op neer dat de administratieve overheid de plaatselijke aanleg in een “louter theoretische en abstracte betekenis” heeft beoordeeld en geenszins de “feitelijk bestaande” plaatselijke aanleg heeft onderzocht.

2.1.1.4. Ook in hun laatste memorie stellen de verzoekende partijen in hoofdzaak dat de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van een “theoretische ‘plaatselijke aanleg’” en verwijten zij de verwerende partij dat deze zich geen “correct feitelijk beeld heeft gevormd omtrent de ‘goede plaatselijke ruimtelijke ordening’ en de bestaande toestand”, omdat “op geen enkele wijze werd immers onderzocht, noch toegelicht hoe ‘de bebouwing in de omgeving’ eruit ziet of wat deze precies inhoudt”.

2.1.2. Beoordeling

2.1.2.1. De motivering van het bestreden besluit luidt:

“(...) dat de gevraagde verkavelingswijziging een nieuwe bestemming voorziet; dat voor de loten 23 en 24 de bestemming ‘wonen’ vervalt en de zone voor werkplaatsen wordt uitgebreid; dat gelet op de plaatselijke toestand,

namelijk de aanwezigheid van residentiële bebouwing en de ligging binnen de verkaveling een gebouw van een dergelijke omvang en gebruik niet langer past in deze omgeving; dat de geplande loods in de tuinzone door zijn oppervlakte, volume en inplanting ten opzichte van de perceelsgrenzen, niet in de groene omgeving en binnen de bestemming van de verkaveling kan aanvaard worden; dat de wachtgevel die ontstaat op de perceelsgrens tussen de loten 22 en 21, tot op een diepte van 64,00 m van de rooilijn het gebruik van de nevenliggende tuinzone zwaar hypothekeert; dat de totale oppervlakte van de bouwzone voor werkplaats-garage op de 3 loten samen 800 m² zal beslaan; dat dit praktisch de verdubbeling van de volgens de huidige verkavelingsvergunning toegestane oppervlakte op deze loten betekent, dat in de oorspronkelijke verkaveling een zone voor bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 30 m² per bouwlot was voorzien; dat de huidige reeds vergunde oppervlakte van 450 m² reeds een aanzienlijke uitbreiding van deze zone voor bijgebouwen omvat; dat een verdere aansnijding van de achterliggende tuinzone de plaatselijke aanleg niet ten goede zal komen; dat de aanvraag bijgevolg niet voor vergunning vatbaar is; dat het standpunt van de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen kan gevolgd worden”.

2.1.2.2. De verplichting tot uitdrukkelijke motivering houdt in dat de beslissing tot weigering van de verkavelingsvergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die gegevens correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht vermag de Raad van State niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid 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.

2.1.2.3. De motivering luidens dewelke “de geplande loods in de tuinzone door zijn oppervlakte, volume en inplanting ten opzichte van de perceelsgrenzen, niet in de groene omgeving en binnen de bestemming van de verkaveling kan aanvaard worden” en “de wachtgevel die ontstaat op de perceelsgrens tussen de loten 22 en 21, tot op een diepte van 64,00 m van de rooilijn het gebruik van de nevenliggende tuinzone zwaar hypothekeert” en overeenkomstig dewelke de gevraagde vergunningswijziging “de verdubbeling van de volgens de huidige verkavelingsvergunning toegestane oppervlakte op deze loten betekent, dat in de oorspronkelijke verkaveling een zone voor bijgebouwen met een maximale

oppervlakte van 30 m² per bouwlot was voorzien; dat de huidige reeds vergunde oppervlakte van 450 m² reeds een aanzienlijke uitbreiding van deze zone voor bijgebouwen omvat; dat een verdere aansnijding van de achterliggende tuinzone de plaatselijke aanleg niet ten goede zal komen; dat de aanvraag bijgevolg niet voor vergunning vatbaar is”, is een afdoende motivering. De opsomming in het middel toont niet aan dat de verwerende partij geen oog heeft gehad voor de specifieke plaatsgesteldheid en is uitgegaan van een puur “theoretische” benadering. Deze motivering blijkt niet kennelijk onredelijk te zijn. Het betoog van de verzoekende partijen dat de te vergunnen loods onzichtbaar is van op de straat en voor de aanpalende burens, vermag aan de voormelde vaststelling geen afbreuk te doen.

Het eerste middel is ongegrond.

2.2. Tweede middel

2.2.1. Standpunt van de partijen

2.2.1.1. Het tweede middel is genomen uit de schending van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De verzoekende partijen adstrueren dit middel als volgt:

“Zoals gesteld is het eerste middel dient de overheid bij een vergunningsaanvraag steeds na te gaan of het voorwerp van de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, naast een toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van de plannen van aanleg.

In de toelichting bij het eerste middel werd aangetoond dat de minister niet op afdoende wijze heeft onderzocht, noch gemotiveerd of de aanvraag wel of niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening (schending van de motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur en zoals vastgelegd in de Motiveringswet van 29 juli 1991).

De verplichting om na te gaan of het voorwerp van de vergunningsaanvraag wel of niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening is bovendien een wettelijke verplichting die voortvloeit uit artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen :

‘(...) De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening’.

In het eerste middel werd aangetoond dat de ‘goede plaatselijke ordening’ door de verwerende partij niet op afdoende wijze de facto werd onderzocht, en dat een louter theoretische en abstracte opvatting werd gehanteerd van het begrip ‘plaatselijke aanleg’ om -bij wijze van stijlformule- de beroepen van de gemeente Grimbergen en de gemachtigde ambtenaar in te willigen.

Op die wijze schendt de bestreden beslissing ook artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen”.

2.2.1.2. De verwerende partij repliceert door te verwijzen naar haar bespreking van het vorige middel, vermits “de verzoekende partijen zelf aangeven dat het middel gelijklopend is aan het eerste middel”.

2.2.1.3. In hun memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen door te “verwijzen naar de uiteenzetting en de toelichting hiervan, zoals weergegeven in het verzoekschrift tot nietigverklaring”.

2.2.1.4. In hun laatste memorie verwijzen de verzoekende partijen “opnieuw naar de toelichting in het verzoekschrift tot nietigverklaring en de memorie van wederantwoord”.

2.2.2. Beoordeling

Het volstaat te dezen te verwijzen naar de bespreking van het eerste middel.

Het tweede middel is om dezelfde redenen ongegrond.

2.3. Derde middel

2.3.1. Standpunt van de partijen

2.3.1.1. Het derde middel is afgeleid uit de schending van de “beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel”. De verzoekende partijen zetten in hun verzoekschrift dit middel als volgt uiteen:

“Uit de toelichting bij het eerste en tweede middel is gebleken dat de bevoegde minister geenszins voldoende de feitelijke plaatselijke aanleg heeft onderzocht en derhalve louter op basis van een theoretisch voorgestelde plaatselijke toestand (‘zoals die er zou moeten uitzien volgens de toepasselijke verkavelingsvoorschriften’) de beroepen van de gemeente Grimbergen en de gemachtigde ambtenaar heeft ingewilligd.

De bevoegde overheid heeft dan ook onvoldoende zorg besteed aan de feitenvinding en de voorbereiding van haar beslissing, nu niet werd nagegaan hoe de feitelijke plaatselijke aanleg eruit ziet.

Evenmin werd door de diensten van de minister passende aandacht en gevolg besteed aan de kern van het beroep van de heer gemachtigde ambtenaar, met name :

‘(...) Bovendien zal door de schrapping van de bestaande zone voor woningen de opening in het straatbeeld worden bestendigd. De gevraagde wijziging verstoort aldus de ruimtelijke samenhang van de omgeving. Bovendien werd reeds in de verkavelingswijziging dd. 1989 gesteld dat de voortuinstrook minstens 50% beplant moest worden, terwijl in realiteit de volledige zone werd verhard. Uit de fotoreportage die bij de aanvraag gevoegd werd, blijkt dat de verharding volledig benut wordt. Een halvering van deze verharde ruimte zou de bestaande bedrijfsvoering in het gedrang brengen. Het is daarom onrealistisch om aan te nemen dat de verharde oppervlakte zal gehalveerd worden, des te meer daar er nu zelfs een uitbreiding van de bedrijfsactiviteit gevraagd wordt’.

Deze vrees van de gemachtigde ambtenaar is onterecht gebleken, aangezien deze groenaanleg ondertussen volledig werd gerealiseerd conform het door de Bestendige Deputatie goedgekeurde beplantingsplan, hetgeen door de bestreden beslissing ook geenszins wordt tegengesproken. Het feit dat door het uitvoeren van het beplantingsplan de bestaande bedrijfsvoering daardoor in het gedrang zou zijn gebracht, slaat nergens op.

Ook het argument dat door de schrapping van de bestaande zone voor woningen de opening in het straatbeeld wordt bestendigd, vervalt alleszins ingevolge de groenaanleg (die thans ruim de helft van de oppervlakte van het terrein aan de voorzijde van de garagewerkplaats beslaat).

Bovendien dient opgemerkt dat de bewering van de gemachtigde ambtenaar dat de ‘bestendiging van de opening in het straatbeeld (..) waardoor de ruimtelijke samenhang van de omgeving wordt verstoord’ hoedanook niet als een ernstig argument kan worden weerhouden :

- in de verkaveling liggen nog meerdere percelen braak (de betrokken eigenaars zijn immers niet verplicht deze percelen te bebouwen); dit gegeven is trouwens eigen aan elke verkaveling; dergelijke vaststelling betekent ook niet dat dergelijke ‘openingen in het straatbeeld’ per definitie de ruimtelijke samenhang van de omgeving zouden verstoren;
- het uitbreiden van de bestaande garage op lot 22 en het uitbreiden van de afzonderlijke bijgebouwen op loten 22, 23 en 24 van de verkaveling werd toegestaan in het kader van eerdere wijzigingen van de verkavelingsvergunning, respectievelijk dd. 27 december 1984 en 12 april 1989; wat de loten 23 en 24 betreft werd daarbij geenszins als voorwaarde gesteld dat de voorziene zone voor woningen moest bebouwd worden.

Het is dan ook onredelijk dat de minister blijft vasthouden aan het onjuiste argument dat de regularisatie van het (sinds twaalf jaar aanwezige) niet-vergunde achterste gedeelte van de garagewerkplaats de goede plaatselijke aanleg in het gedrang zal brengen.

Een dergelijke houding en optreden schendt de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Op basis van de gegevens van het aanvraagdossier en een zorgvuldig onderzoek ervan kon de minister redelijkerwijze de beroepen van de gemachtigde ambtenaar en de gemeente Grimbergen geenszins inwilligen”.

2.3.1.2. De verwerende partij repliceert “dat zij op dit middel heeft geantwoord bij het eerste middel” en dat de verzoekende partijen dit middel bovendien op een niet-coherente wijze hebben uitgewerkt, zodat het voor haar

onduidelijk is op welke wijze de aangevoerde beginselen door de bestreden beslissing worden geschonden.

2.3.1.3. In hun memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen door hun toelichting bij het derde middel, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, integraal te hernemen.

2.3.1.4. In hun laatste memorie herhalen de verzoekende partijen de eerste twee alinea's van hun derde middel, zoals uiteengezet in hun verzoekschrift.

2.3.2. Beoordeling

Het betoog van de verzoekende partijen luidens hetwelk de minister geen passende aandacht zou hebben besteed aan de uiteenzetting in het beroepschrift van de gemachtigde ambtenaar luidens hetwelk de te regulariseren bouwwerken de opening in het straatbeeld zullen bestendigen, vermag geen afbreuk te doen aan de vaststelling, zoals uiteengezet bij de bespreking van het eerste middel, dat de hoger vermelde motivering van het bestreden besluit als afdoende dient te worden beoordeeld. Het betoog van de verzoekende partijen vermag geenszins de aantasting van het bestreden besluit door een schending van het redelijkheidsbeginsel of het zorgvuldigheidsbeginsel aan te tonen.

Het derde 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 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, ieder voor de helft.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.