

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 195.849 van 9 september 2009
in de zaak A. 129.870/X-11.197.**

In zake : 1. Ferdinand RAUS,
 2. Palmyre OPDEBEECK,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat C. COEN,
 kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
 Mechelsesteenweg 210 A

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

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 Ferdinand RAUS en Palmyre OPDEBEECK op 27 november 2002 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 1 oktober 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar en vernietiging van het besluit van 22 januari 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij hen de vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning voor een perceel gelegen te Stabroek, Hoge Weg, kadastraal bekend sectie I, nr. 465/t2;

Gelet op het arrest nr. 189.579 van 20 januari 2009 waarbij de debatten worden heropend en het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het aanvullend onderzoek;

Gezien het aanvullend verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

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

Gelet op de beschikking van 16 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 mei 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. DERIDDER, die loco advocaat C. COEN verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

De feitelijke gegevens van de zaak werden reeds uiteengezet in het arrest nr. 189.579 van 20 januari 2009. In dat arrest werd het tweede middel verworpen en werden de debatten heropend.

2. Het eerste middel

2.1. Het aangevoerde eerste middel

Het eerste middel wordt ontleend aan de schending van de materiële motiveringsplicht, onjuiste feitenvinding en de schending van het redelijkheidsbeginsel.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Aangezien verwerende partij de aanvraag heeft afgewezen op basis van slechts één van de elementen welke in de loop van de administratieve procedure aan bod zijn gekomen.

Dat, blijkens het bestreden besluit, verwerende partij het beroep van de gemachtigde ambtenaar heeft ingewilligd en de wijziging van de verkavelingsvergunning heeft geweigerd, enkel op basis van de overweging dat de huidige bestaande en later te regulariseren overdekking van het zwembad

aan de zijde van het links gelegen perceel een te kleine strook overlaat om op stedenbouwkundig vlak nog relevant te kunnen worden ingevuld.

Dat daardoor de ruimtelijke draagkracht van het perceel zou worden overschreden.

Aangezien de formele motivering in strijd is met de materiële elementen in het dossier en de feitelijke toestand ter plaatse.

Dat het bestreden besluit tevens een schending uitmaakt van het redelijkheidsbeginsel doordat de weigering niet wordt verantwoord door de aangehaalde feitelijke elementen.

A. DE OMLIGGENDE PERCELEN HEBBEN EEN GROTE OPPERVLAKTE.

Aangezien de gemachtigde ambtenaar de plaatselijke toestand ten onrechte voorstelt als zijnde een geheel van omliggende percelen van beperkte oppervlakte.

Dat deze beweerde toestand tevens mede de basis vormt voor het bestreden besluit.

Dat evenwel moet worden vastgesteld dat dergelijke omschrijving niet redelijkerwijze kan worden gegeven van de betrokken percelen.

Aangezien immers alle omliggende percelen een zeer grote diepte hebben, namelijk bijna 80 meter (gaande van 78,67 meter tot 79,21 meter).

Dat deze diepte in woongebied zeer uitzonderlijk is.

Dat bijgevolg zowel het perceel van verzoekende partij als de omliggende percelen ruim voldoende omvang hebben om een uitbreiding van de bouwzone toe te laten.

Dat dit ook door de gemeente Stabroek in haar oorspronkelijk advies aan de gemachtigde ambtenaar terecht werd benadrukt:

‘Overwegende dat de wetgever volgens het decreet op de ruimtelijke ordening voorziet in de mogelijkheid tot het bekomen van een verkavelingswijziging; dat de aanvraag wordt ingediend om reden van familiale aard; dat de voorgestelde bouwdiepte op het aanvraagplan tot een diepte van 30 m stedenbouwkundig aanvaardbaar is.’

Dat bijgevolg de oppervlakte van de omliggende percelen niet kan worden aangegrepen ter motivering van de beweerde beperkte ruimtelijke draagkracht; dat integendeel de percelen een bovengemiddelde diepte hebben.

Dat bovendien de motivering dat de uitbouw tot een diepte van 30 meter niet in verhouding zou staan tot de hoofdgebouwen op de aanpalende percelen, niet van aard is om op zich genomen de aanvraag te weigeren.

Dat de materiële motivering van de feitelijke gegevens in het dossier op dit punt derhalve in strijd is met de formele motivering van het bestreden besluit.

Dat het tevens onredelijk is te stellen dat dergelijke ongewoon diepe percelen een beperkte ruimtelijke draagkracht zouden hebben.

B. SCHENDING VAN DE MOTIVERINGSPLICHT MET BETREKKING TOT DE BREEDTE VAN DE PERCELEN.

Aangezien het bestreden besluit verder stelt dat door de plaatsing van het zwembad een ‘stedenbouwkundig irrelevante strook overblijft’ aan de linker perceelsgrens, waardoor geen werkzame groenaanleg, noch een andere vorm van ruimtelijke aaneensluiting of integratie mogelijk zou zijn.

Dat vooreerst moet worden vastgesteld dat de eigenaars en/of gebruikers van het aan de linkerkant aanpalende perceel geen enkele opmerking hebben geformuleerd ten aanzien van de aanvraag tot wijziging van de bouwzone.

Dat zij geen bezwaarschrift hebben ingediend in het kader van het openbaar onderzoek.

Dat derhalve moet worden aangenomen dat zij van oordeel zijn dat het zwembad geen storende constructie is, dat zij over voldoende mogelijkheden beschikken om de in hun ogen gewenste groenaanleg te verwezenlijken en zij

evenmin worden gehinderd door de aanleg van deze strook door verzoekende partij.

Aangezien bovendien moet worden vastgesteld dat de motivering van het bestreden besluit onjuist is.

Dat immers in redelijkheid niet kan worden gesteld dat een strook van 1,35 meter onvoldoende is om een ‘werkzame groenaanleg’ tot stand te brengen.

Dat het evident is dat deze strook ruim voldoende is voor de aanleg van om het even welke border, hetzij met lage begroeiing, hetzij met halfhoge of hoge struiken en/of bomen.

Dat verzoekende partij zich afvraagt in hoeveel tuinen een strook van meer dan 1,35 meter moet worden voorzien om een ‘werkzame groenaanleg’ te verwezenlijken.

Dat overigens in het bestreden besluit nergens wordt gemotiveerd of uiteengezet wat onder dit begrip moet worden verstaan.

Dat het aan verzoekende partij onbekend is of dit begrip in stedenbouwkundig opzicht een vaste, welomlijnde definiëring kent; dat deze alleszins aan verzoekende partij onbekend is.

Dat het overigens duidelijk is dat een perceel van 5 meter breed dat aan weerszijden ten minste 1,35 meter moet besteden aan dergelijke ‘werkzame groenaanleg’, nog een bruikbare strook tuin overhoudt van 2,30 meter. Dat de redelijkheid daarvan evenmin kan worden ingezien.

Dat nogmaals moet worden benadrukt dat de eigenaars en/of gebruikers van de omliggende percelen op geen enkele wijze bezwaar hebben ingediend tegen de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning”.

2.2. Beoordeling van het eerste middel

In het bestreden besluit wordt de aanvraag geweigerd omwille van de strijdigheid ervan met de goede plaatselijke ordening. Dienaangaande wordt in het bestreden besluit het volgende overwogen:

“Overwegende dat de bestendige deputatie de grootte van het terrein heeft aangegrepen om vergunning te geven; dat ook de gemeente voorhoudt dat de plaats veel open groene ruimte biedt achter de rijbebouwing aan de straat; dat nochtans door de plaatsing van het zwembad een stedenbouwkundig irrelevante strook overblijft, doordat deze tot aan het linksaangrenzend eigendom te smal is en ingesloten tussen twee constructies; dat immers noch een werkzame groenaanleg, noch een andere vorm van ruimtelijke aaneensluiting of integratie meer mogelijk is, dit laatste ook gelet op het gedifferentieerd vorm- en materiaalgebruik; dat de gerealiseerde uitbouw door oppervlakte en tot een diepte van 30 meter, niet in verhouding staat tot de hoofdgebouwen op de naaste percelen die veel minder bouwdiepte bezitten;

Overwegende dat in die zin de gevraagde verkavelingswijziging geenszins een verbetering van de eigen perceelsordening noch van het stedenbouwkundig evenwicht met de aangrenzende eigendommen inhoudt; dat de goede plaatselijke aanleg zoals die vastlag in de verkavelingsvergunning, enkel verder wordt belast; dat in die zin geen vergunning kan gegeven worden en dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar dient bijgetreden”.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht vermag de Raad van State zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is enkel bevoegd om 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.

Anders dan de verzoekende partijen voorhouden, blijkt uit de geciteerde overwegingen niet dat de aanvraag geweigerd zou zijn omwille van een beperkte oppervlakte van de omliggende percelen. In de overwegingen wordt enkel gewag gemaakt van de bouwdiepte van de hoofdgebouwen op de naaste percelen en niet van de diepte van die percelen zelf.

Het feit dat ten aanzien van de inplanting geen bezwaren werden geuit in de loop van het openbaar onderzoek, is nog niet van aard aan te tonen dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit manifest onredelijk of foutief zou zijn.

Uit de argumenten die de verzoekende partijen aanvoeren kan niet worden geconcludeerd dat het bestreden besluit zou steunen op onjuiste feitelijke gegevens, dat die gegevens niet correct zijn beoordeeld of dat de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg kennelijk onredelijk zou zijn beoordeeld.

Het eerste middel is niet gegrond.

3. Het derde middel

3.1. Het aangevoerde derde middel

In het derde middel wordt de schending aangevoerd van de formele motiveringsplicht, van het gelijkheidsbeginsel en van het non-discriminatiebeginsel zoals vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Aangezien het bestreden besluit tevens een schending uitmaakt van het gelijkheidsbeginsel en het non-discriminatiebeginsel zoals vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

Dat immers aan verzoekende partij wordt geweigerd om de bouwdiepte, welke thans 15 meter bedraagt, uit te breiden tot 30 meter op een perceel van nagenoeg 80 meter diep.

Dat verzoekende partij evenwel reeds in de procedure voor de bestendige deputatie aan de hand van het kadasterplan heeft aangetoond dat er in de onmiddellijke omgeving verscheidene woonhuizen zijn die een bouwdiepte hebben van 20 meter en meer.

Dat de bestendige deputatie terzake in haar beslissing dan ook overwoog:
‘Overwegende dat de aanvraag dient getoetst te worden aan de vereisten van de goede aanleg van de plaats; dat de algemeen geldende voorschriften voor gegroepeerde bebouwing een maximale bouwdiepte voorschrijven van 17m (9m onder zadeldak + 8m onder plat dak); dat het uiteraard geen wettelijk of reglementair voorschrift betreft dat grotere bouwdieptes de facto uitsluit;
Overwegende dat de raadsman van beroepers op 26 december 2001 een afschrift heeft bezorgd van het kadasterplan, met aanduiding van woonhuizen in de omgeving met 20 m bouwdiepte en méér; dat de drie panden, aangeduid op het kadasterplan gelegen langsheen de Hoge Weg, een bouwdiepte hebben van ± 22 m, gemeten op het kadasterplan; de panden, gelegen langs de Hooghuisstraat hebben een bouwdiepte van ± 30 m;
Overwegende dat het perceel een voldoende diepte heeft (± 80 m) om de bouwzone uit te breiden.’

Dat verzoekende partij aantoonde dat er in dezelfde straat (en derhalve naast percelen met vergelijkbare aanpalende percelen als bij verzoekende partij), namelijk in de Hoge Weg, drie panden zijn die een bouwdiepte hebben van ongeveer 22 meter.

Dat bovendien verzoekende partij aantoonde dat de panden gelegen aan de Hooghuisstraat, zijnde de straat die parallel loopt aan de Hoge Weg en waarvan de tuinen grenzen aan de tuinen van de Hoge Weg, een bouwdiepte hebben van ongeveer 30 meter.

Dat deze bouwdiepten op regelmatige wijze zijn vastgelegd bij de verkaveling en derhalve een objectief recht uitmaken in het kader van de bebouwing van deze percelen.

Dat verzoekende partij op discriminatoire wijze wordt behandeld door de weigering van zijn aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning.

Dat immers geen enkel objectief en pertinent criterium wordt aangewezen waarom verzoekende partij niet van een gelijke bouwdiepte kan genieten. Dat op dit argument door verwerende partij in het bestreden besluit zelfs niet werd geantwoord.

Dat uit het gegeven dat de bestaande verkavelingsvergunning van verzoekende partij nu eenmaal in een meer beperkte bouwzone voorziet, geen argument kan worden geput om de ongelijke behandeling te motiveren.

Dat immers de regelgeving in een mogelijkheid tot wijziging van de verkavelingsvergunning voorziet.

Dat gegeven deze mogelijkheid, het aan verwerende partij toekomt om op deugdelijke wijze te motiveren op basis van welke objectieve criteria het perceel van verzoekende partij op een verschillende wijze wordt behandeld als de voormelde naburige percelen.

Dat het bestreden besluit geen dergelijke motivering bevat; dat hierdoor de formele motiveringsplicht zoals onder meer vervat in de wet van 29 juli 1991, wordt geschonden.

Dat verwerende partij niet meer vermag dit gebrek in de motivering thans nog recht te zetten in onderhavige procedure voor de Raad van State.

Dat tevens het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel wordt geschonden”.

3.2. Beoordeling van het derde middel

In de administratieve beroepsprocedure hebben de verzoekende partijen zich reeds beroepen op het feit dat er op percelen buiten de verkaveling woonhuizen staan die een bouwdiepte hebben van 20 meter en meer.

De in het bestreden besluit gemaakte vergelijking met de ordening op de aangrenzende eigendommen en binnen de verkaveling (zie punt 2.2), wordt door de verzoekende partijen niet betwist. De laatstgenoemde gevallen zijn pertinent voor de vergelijking met het perceel van de aanvraag, dan de percelen waarop de verzoekende partijen zich in de administratieve beroepsprocedure hebben beroepen. De verzoekende partijen brengen onvoldoende gegevens aan waaruit blijkt dat de andere gevallen waarnaar zij verwijzen, zowel in rechte als in feite, volledig vergelijkbaar zouden zijn met het geval van de verzoekende partijen.

Het derde 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, elk voor de helft.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.