

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.099 van 11 juni 2010
in de zaak A. 167.843/X-12.569.**

In zake: de n.v. IMMO VERMUCO
gevestigd te 1930 ZAVENTEM
Sterrebeekstraat 154
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Thierry Taffijn
kantoor houdend te 1700 DILBEEK
Ninoofsesteenweg 244

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 november 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 20 september 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van een parking voor zes wagens (regularisatie) op een perceel gelegen te Dilbeek, Kattebroekstraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 237/y en 237/w.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 18 december 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Willemien Baert, die loco advocaat Thierry Taffijn verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoekende partij is eigenaar van een terrein gelegen te Dilbeek, Kattebroekstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 237/w.

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied. Het is niet gelegen in het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. Op 30 april 2001 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek aan de rechtsvoorganger van de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het aanleggen van twee parkeerplaatsen aan de voorzijde van het betrokken perceel.

5. Op 12 november 2001 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek aan de rechtsvoorganger van de verzoekende partij een vergunning voor het slopen van een garage en het aanleggen van vier parkeerplaatsen aan de achterzijde van hetzelfde perceel.

6. Op 14 januari 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek een aanvraag in voor de regularisatie van het aanleggen van een parking voor zes wagens, bestaande uit vier parkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel en twee parkeerplaatsen aan de voorzijde.

7. Bij besluit van 24 januari 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek de gevraagde regularisatievergunning.

8. Bij het bestreden besluit van 20 september 2005 beslist de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het door de verzoekende partij ingestelde administratief beroep niet in te willigen. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt als volgt beoordeeld:

“Het perceel is gelegen langs de Kattebroekstraat in Dilbeek in een residentiële omgeving met voornamelijk eengezinswoningen in halfopen en open bebouwing. Rechts van het perceel zijn er twee woningen in halfopen bebouwing, links is een woning in open bebouwing en aan de overzijde van de straat is er een open bebouwing met daarnaast een groepje van drie woningen.

De aanvraag beoogt de regularisatie van een aangelegde verharding rond het vrijstaande gebouw. Deze verharding is gedeeltelijk voorzien in klinkers en gedeeltelijk in dolomiet en bestemd als parking. Voor het gebouw zijn er twee parkeerplaatsen, achteraan vier.

De functie van het gebouw is niet duidelijk. Oorspronkelijk betrof het hier een eengezinswoning in open bebouwing. Ondertussen werd op zijn minst een gedeelte ingericht als kantoorfunctie. Het is niet duidelijk of er nog een gedeelte als woonst in gebruik is. In ieder geval lijkt de eventuele woonfunctie thans ongeschikt geworden aan de kantoorfunctie.

Het is stedenbouwkundig niet te verantwoorden dat verhardingen rond een gebouw in functie van een kantoorgelegenheid worden vergund zonder dat voor de functiewijziging op zich een vergunning werd verleend.

Op 30 april 2001 werd een vergunning verleend voor twee parkeerplaatsen vooraan. Een verharding in grijze betonklinkers met een totale oppervlakte van 25m². Op 12 november 2001 werd een vergunning verleend voor het slopen van een garage en vier parkeerplaatsen achteraan. De gehele verharding, een toegang van ±85m² en achteraan een oppervlakte van ±130m² zou uitgevoerd worden in grasdallen. Deze vergunningen werden nooit uitgevoerd.

Het perceel links is eveneens eigendom van dezelfde firma. Hierop staat een eengezinswoning in open bebouwing. Tussen deze woning en het huidige gebouw in kwestie is een afstand van ±10.00m. De tussenliggende perceelsgrens, bepaald door het kadasterplan, ligt in principe op 7.00m van de aanpalende woning en op 3.00m van het gebouw met kantoren. Deze grens werd in realiteit omgedraaid zodanig dat een bouwvrije strook van 3.00m werd behouden tov de aanpalende woning en dat een bouwvrije strook van 7.00m rest tov het gebouw met kantoren. Ook de tuinzone van dit aanpalend perceel werd ingekort en de achterste 29.90m werden bij de tuin van het perceel in kwestie gevoegd. Voor deze herverdeling van beide percelen is strikt genomen

geen stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk aangezien zij eenzelfde eigenaar hebben. Wel heeft de indeling en oppervlakte van een perceel invloed op de mogelijkheden en de invulling van een bepaald terrein. Door een gewijzigde indeling van twee percelen is de ruimtelijke impact op hun omgeving ook verschillend.

Er werd een haag aangeplant op 3.00m van deze aanpalende woning. Vervolgens 0.90m bodembedekkers, een inrit in grijze klinkers met een breedte van 3.40m en nog eens bodembedekkers over een breedte van 2.70m. De oppervlakte voor het gebouw werd verhard met dolomiet. Rechts is een pad voorzien in grijze klinkers met een breedte van 1.30m en dan nog eens bodembedekkers over een breedte van 1.30m. Rechts van het gebouw en voor en achter het gebouw is ook een beperkte breedte voorzien in grijze klinkers. Achteraan aansluitend op het gebouw is een grote oppervlakte uitgevoerd in dolomiet met een oppervlakte van $\pm 285\text{m}^2$. Erachter en ernaast is nog een effectieve tuinzone in gras aanwezig.

In de aanvraag wordt vermeld dat twee parkeerplaatsen vooraan en vier parkeerplaatsen achteraan worden gevraagd. Een totale verharding van bijna 500m^2 is overdreven voor het stallen van zes wagens en kan veel beperkter. Het is stedenbouwkundig niet verantwoord dat dergelijke oppervlakte wordt verhard wanneer dit strikt genomen niet nodig is. De zone achter het gebouw is in eerste instantie bestemd als tuinzone waar verhardingen zo veel mogelijk moeten vermeden worden.

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de bestendige deputatie het beroep niet inwilligen om volgende redenen:

- het is stedenbouwkundig niet te verantwoorden dat verhardingen rond een gebouw in functie van een kantoorgelegenheid worden vergund zonder dat voor de functiewijziging op zich een vergunning werd verleend
- de indeling en oppervlakte van een perceel heeft invloed op de mogelijkheden en de invulling van een bepaald terrein; door een gewijzigde verdeling van twee percelen is de ruimtelijke impact op hun omgeving ook verschillend
- een totale verharding van bijna 500m^2 is overdreven voor het stallen van zes wagens en kan veel beperkter”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

9. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van de motiveringsplicht, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet) en van artikel 5, 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit).

In een eerste middelonderdeel betwist de verzoekende partij de overweging dat de verhardingen niet kunnen worden vergund omdat de

kantoorfunctie niet is vergund. De aangelegde parking en de kantoorfunctie zijn conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het inrichtingsbesluit. De goede ruimtelijke ordening kan te dezen niet geschonden zijn, daar reeds stedenbouwkundige vergunningen werden verleend voor de parkeerplaatsen aan de voor- en achterzijde van het perceel. De betwiste overweging is bovendien niet relevant voor de regularisatieaanvraag van de parkeerplaatsen.

In een tweede middelonderdeel betwist de verzoekende partij de relevantie van de overweging dat de gewijzigde verdeling van twee percelen de ruimtelijke impact op hun omgeving beïnvloedt, daar beide betrokken percelen haar eigendom zijn en zij er derhalve vrij gebruik van kon maken.

In een derde middelonderdeel wordt betwist dat de verharde oppervlakte 500 m² bedraagt. De totale parkeeroppervlakte bedraagt hooguit 310 m² waarvan 25 m² aan de voorzijde van het perceel en 285 m² aan de achterzijde (volgens de vermeldingen in het bestreden besluit). De toegangsweg van 85 m² mag daar niet worden bijgerekend. Het bestreden besluit preciseert niet waarom de verharding overdreven groot zou zijn. De oppervlakte van de vier parkeerplaatsen stemt nagenoeg overeen met die van de afgebroken garage zodat er zich geen noemenswaardige vergroting van de verharde oppervlakte heeft voorgedaan. Bovendien is de parkeeroppervlakte aan de achterzijde van het gebouw in overeenstemming met de gemeentelijke bouwvoorschriften inzake verhardingen in tuinzones.

Beoordeling

10. Gelet op het suppletoir karakter van de motiveringswet, wordt de schending ervan geacht te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, dat aan de bestendige deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze opgelegd door de motiveringswet.

11. Wanneer de bestendige deputatie op grond van de laatstgenoemde bepaling in beroep uitspraak doet over een bouw- of verkavelingsvergunning, treedt zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in het beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing

duidelijk aangeeft welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende, redenen deze beslissing verantwoorden.

De laatstgenoemde bepaling verplicht de administratieve overheid ertoe haar besluit “afdoende” te motiveren. Om te voldoen aan die verplichting moet de vergunningverlenende overheid in haar uitspraak duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen door na te gaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die zowel in rechte als in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen. De Raad van State is niet bevoegd zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.

12. Wat het eerste middelonderdeel betreft, bepaalt artikel 5, 1.0 van het inrichtingsbesluit het volgende:

“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. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

Ten onrechte houdt de verzoekende partij voor dat de verenigbaarheid van de kantoorfunctie met de bestemming woongebied tot gevolg heeft dat de kantoorfunctie niet kan worden betrokken bij het weigeringsmotief. Uit de aangehaalde bepaling blijkt immers duidelijk dat de bedrijven, voorzieningen en inrichtingen tevens verenigbaar moeten zijn met de onmiddellijke omgeving.

Hoewel het in de eerste plaats de aanvrager is die de constructie kwalificeert waarvoor hij de stedenbouwkundige vergunning aanvraagt, komt het uiteindelijk de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken wat het werkelijke gebruik is waartoe de gevraagde bouwwerken zijn bestemd en mede daarop steunend de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zowel in feite als in rechte op de toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt te toetsen.

Te dezen wordt in het bestreden besluit gesteld dat de aanvraag de regularisatie betreft van zes parkeerplaatsen bij een gebouw dat vroeger een woonfunctie had, maar waarvan de huidige functie niet duidelijk is. Verder wordt in het bestreden besluit gemotiveerd dat het stedenbouwkundig niet verantwoord

zou zijn verhardingen rond een gebouw met een kantoorfunctie te vergunnen, als die functiewijziging zelf niet vergund is. Overigens erkent de verzoekende partij zelf dat in het gebouw een vrij beroep wordt uitgeoefend en dat er derhalve een functiewijziging heeft plaatsgevonden. Deze beoordeling, die er op neerkomt dat de vergunningverlenende overheid de gevraagde regularisatie pas in overweging wenst te nemen wanneer zij zich eerst heeft uitgesproken over de functiewijziging van het gebouw waarvoor de betrokken parkeerplaatsen bestemd zijn, is niet onjuist of kennelijk onredelijk.

De verwijzing door de verzoekende partij naar eerder verkregen vergunningen doet aan deze conclusie geen afbreuk. Die vergunningen voorzagen immers in een andere inplanting van de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het terrein en schreven bovendien voor dat de vergunde parkeerplaatsen aan de achterzijde, net als de inrit, in grasdallen moesten worden uitgevoerd. Uit de regularisatieaanvraag blijkt dat de inrit werd verhard met klinkers en dat de parkeerplaatsen in dolomiet werden uitgevoerd. Bijgevolg betrof de beoordeling van de vergunningverlenende overheid destijds een situatie die duidelijk onderscheiden was van de situatie waarop de regularisatieaanvraag thans betrekking heeft.

Het eerste middelonderdeel is niet gegrond.

13. Met betrekking tot het tweede middelonderdeel is de argumentatie van de verzoekende partij, namelijk dat zij vrij gebruik kan maken van haar eigendom, niet van aard aan te tonen dat de motivering in het bestreden besluit, omtrent de impact van de wijziging van de perceelgrenzen op de onmiddellijke omgeving, kennelijk onredelijk is. De principiële vrijheid van de verzoekende partij om haar eigendom naar eigen inzicht te gebruiken en in te richten doet niets af aan de gevolgen daarvan voor de mogelijkheden en de invulling van een bepaald terrein en de ruimtelijke impact op de omgeving, die door de vergunningverlenende overheid in aanmerking kunnen worden genomen bij haar beoordeling.

Het tweede middelonderdeel is niet gegrond.

14. Aangaande het derde middelonderdeel stelt het bestreden besluit dat de zone achter het gebouw bestemd is als tuinzone waar verhardingen zo veel mogelijk moeten worden vermeden. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vier parkeerplaatsen aan de achterzijde van het perceel, net als de inrit, moesten worden aangelegd in grasdallen om de verharding van de tuinzone tot een minimum te beperken.

De verzoekende partij ontwikkelt geen argumentatie tegen de vaststelling in het bestreden besluit dat de zone achter het gebouw bestemd is als

tuinzone. Voorts wordt niet betwist dat in deze zone verhardingen mogen worden aangebracht met een maximale oppervlakte van 30 m² en betwist de verzoekende partij niet dat de oppervlakte van de parking achter het gebouw 285 m² bedraagt.

In het licht van deze gegevens blijkt geen onjuiste of kennelijk onredelijke beoordeling van de vergunningverlenende overheid voor te liggen. De betwisting omtrent de totale oppervlakte van de verhardingen op het betrokken perceel en over de vraag of de toegangsweg van 85 m² daarbij in rekening moet worden gebracht, doet geen afbreuk aan de pertinentie van de overweging in het bestreden besluit, evenmin als de omstandigheid dat de oppervlakte van de vier parkeerplaatsen nagenoeg overeen zou stemmen met die van de afgebroken garage.

Het derde middelonderdeel is niet gegrond.

15. Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

16. Eerst in haar memorie van wederantwoord voert de verzoekende partij in een tweede middel de schending van het redelijkheidsbeginsel aan. Het middel kon in het verzoekschrift op nuttige wijze worden aangevoerd. Derhalve is het tweede middel niet ontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van elf juni 2010,
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens