RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 208.711 van 5 november 2010
in de zaak A. 188.753/X-13.823.

In zake: de n.v. HOF TER MOTTE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Roland Mittenaere
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
Peter Benoitstraat 7, bus 8
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Stijn Butenaerts
kantoor houdend te 1080 BRUSSEL
Leopold II-laan 180
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 juni 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 29 mei 2008 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep ingesteld door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel en vernietiging van het besluit van 15 maart 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende afgifte aan de n.v. Hof ter Motte van de vergunning voor het afbreken van een woning en het oprichten van zestien garages voor particulier gebruik op een perceel gelegen te Beersel, H. Torleylaan, kadastraal bekend sectie A, nrs. 251/d, 254/c en 255/y2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 188.345 van 28 november 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 mei 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Roland Mittenaere, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Valéry Schalenbourg, die loco advocaat Stijn Butenaerts verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel 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

3.1. Op 28 maart 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel de aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor “het afbreken van (een) bouwvallige woning en (het) bouwen van garages” op een perceel gelegen te Beersel, H. Torleylaan, kadastraal bekend sectie A, nrs. 251/d, 254/c en 255/y2.

Het voornoemde perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, deels gelegen in woongebied en deels in gebied voor ambachtelijke, kleine en middelgrote ondernemingen. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

3.2. Op 12 juni 2006 stelt de verzoekende partij bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant beroep in "tegen het uitblijven van een beslissing omtrent onze stedenbouwkundige aanvraag bij de gemeente Beersel".

Bij besluit van 15 maart 2007 willigt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep van de verzoekende partij in en verleent zij de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3.3. Op 23 april 2007 stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel beroep in bij de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening tegen dit inwilligingsbesluit.

3.4. Bij besluit van 26 september 2007 willigt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het beroep in en vernietigt de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende afgifte aan de verzoekende partij van de stedenbouwkundige vergunning.

3.5. De verzoekende partij stelt tegen dit ministerieel besluit een vordering tot schorsing en een beroep tot nietigverklaring in (zaak A. 185.962/X-13.543).

3.6. Bij besluit van 17 december 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening wordt het voormelde besluit ingetrokken.

Bij arrest nr. 188.344 van 28 november 2008 zijn de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring in de zaak A. 185.962/X-13.543 verworpen.

3.7. Bij het thans bestreden besluit van 29 mei 2008 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening wordt het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel opnieuw

ingewilligd en wordt het besluit van 15 maart 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant vernietigd.

Dit besluit wordt aan de verzoekende partij ter kennis gebracht op 30 mei 2008.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

4.1. In een eerste middel voert de verzoekende partij de "miskenning (aan) van de bestaande plannen van aanleg".

Zij zet dit middel uiteen als volgt:

> "A. Miskenning van de bestaande plannen van aanleg.
> A.1. Plaats waar garages ingeplant worden zou K.M.O.-zone moeten worden. 06 Het bestreden besluit is enerzijds gesteund op de overweging :
> 'dat door de afbraak van de oude woning er weer wat waardevolle ruimte vrijkomt in dit relatief kleine K.M.O.-gebied; dat het volledige terrein waarop de oude woning staat kan ingelijfd worden in het bestaande K.M.O. -gebied dat op het gewestplan voor het grootste deel als dusdanig werd ingekleurd; dat vanuit de vaststelling dat er in het algemeen geen of weinig overschot is aan bedrijvenzones, het logisch is dat dit beperkte gedeelte woonzone waarop nu de garages en de toegangsweg zijn gepland samen met de rest van het perceel aan de K.M.O.-zone wordt toegevoegd; dat dit al dan niet via een lokaal planningsinitiatief kan gebeuren: dat de gevraagde constructies die in tweede bouworde achter de werkelijke woonbestemming zijn voorzien, die van de voorliggende woongebouwen geïsoleerd zullen ingeplant worden, met de garagepoorten en de toegangsweg gericht naar de K.M.O.-zone, vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt onaanvaardbaar zijn en de plaatselijke aanleg niet ten goede zullen komen'; (...)
> Zodoende stelt het bestreden besluit dat de gronden die thans volgens het gewestplan de bestemming 'woongebied' hebben, dienen ingelijfd te worden bij de 'K.M.O.-zone', en (dat dit al dan niet kan gebeuren met een lokaal planningsinitiatief.
> 07 De procedure van een bouwaanvraag en de procedure tot opmaak of herziening van bestemmingsplannen zijn twee verschillende procedures die helemaal niets met elkaar te maken hebben.
> Luidens artikel 2, § 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, hebben de plannen van aanleg immers bindende en verordenende kracht; dat heeft tot gevolg dat de beslissingen betreffende aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning de bepalingen van deze plannen niet mogen miskennen, behoudens in de gevallen en in de vormen bij wet of decreet bepaald; deze bindende en verordenende kracht impliceert dat de vergunningverlenende overheid de gewestplannen moet respecteren, ook wanneer zij van oordeel is dat een bepaalde planbestemming 'achterhaald' is; luidens de voornoemde

decreetsbepaling blijven de plannen van aanleg gelden totdat zij door andere plannen van aanleg worden vervangen, na herziening; het komt de bevoegde overheid dan ook toe, indien zij een plan van aanleg achterhaald vindt, de geëigende procedure tot herziening, die aan alle betrokken partijen de nodige waarborgen biedt, te volgen, in plaats van eigenmachtig het plan naast zich neer te leggen (...).

Uw Raad heeft dit principe reeds bij herhaling in herinnering gebracht, zoals o.m. moge blijken uit : (...)

08 Bij besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2000 werd de gedeeltelijke wijziging van het Koninklijk Besluit van 7 maart 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en latere wijzigingen definitief vastgesteld voor delen van het grondgebied van de gemeenten Affligem, Asse, Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Galmaarden, Grimbergen, Halle, Herne, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Kraainem, Lennik, Liedekerke, Londerzeel, Machelen, Merchtem, Overijse, Pepingen, Roosdaal, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Ternat, Wemmel, Zaventem en Zemst (...).

Noch de betrokken bouwgronden, noch de onmiddellijke omgeving werden in deze herziening betrokken.

Er is geen (voorlopig vastgesteld) gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor het betrokken gebied zoals blijkt uit de lijst van de aangekondigde openbare onderzoeken op dit moment (...).

Het terrein dat voorwerp uitmaakt van de bouwaanvraag is uitgesloten uit het B.P.A. Huizingen Centrum 1 sinds de eerste herziening door het M.B. van 25 mei 1993 (...).

Sindsdien zijn er twee nieuwe herzieningsprocedures van dit BPA opgestart. De laatste herziening is in de gemeenteraad van 23 april 2008 definitief goedgekeurd. Beide herzieningen wijzigen niets aan de in 1993 uitgesloten delen, noch aan de onmiddellijke omgeving ervan (...).

Uit de recente herzieningen van de bestemmingsplannen blijkt ontegensprekelijk dat er voor de betrokken bouwplaats zich hic et nunc geen bestemmingswijziging opdringt die afwijkt van het gewestplan.

(...)

Zodoende heeft de verwerende partij het thans geldende en bindende gewestplan kennelijk miskend (...), alsook het M.B. van 23 mei 1993 (...) door de kwestieuze gronden (die thans in de woonzone gelegen zijn en waarop nu de garages en toegangsweg zijn gepland) de bestemming 'K.M.O.-zone' te willen toekennen.

A.2. Plaats waar garages ingeplant worden zou tuinen moeten worden.

09 Het bestreden besluit steunt anderzijds op de hierna volgende overweging :

> 'Overwegende dat verder uit onderzoek blijkt dat de woningen palend aan de Torleylaan en gesitueerd aan de linker- en rechterzijde van betrokken perceel over een tuinzone met een diepte gaande van 35 m tot 50 m beschikken; dat de voorliggende woningen, waarvan de tuinen palen aan het terrein in kwestie gemiddeld 18 m diep zijn; dat er mogelijks kan geopteerd worden om de tuinzones van voorliggende woningen met betrokken terrein uit te breiden en zodoende een evenwichtiger afwerking van de woonzone kan gerealiseerd worden'; (...);

Zodoende stelt het bestreden besluit dat de gronden die thans volgens het gewestplan de bestemming 'woongebied' hebben, dienen ingelijfd te worden bij de tuinzones van de voorliggende woningen die in het B.P.A. vallen.

10 Een B.P.A. is een verdere verfijning van de ordening van de gewestplannen, en dit meestal op niveau van de kadastrale percelen.

In 1993 heeft de Minister n.a.v. de bestrijding van de eerste herziening van het B.P.A. Huizingen-Center met een blauwe lijn de grens aangeduid van de gronden die uit het herziene B.P.A. werden uitgesloten (...).

Hierbij heeft de Minister zoals voorgeschreven rekening gehouden met de goede plaatselijke ordening.

Welnu de grens (blauwe lijn) van het uitgesloten gebied ter hoogte van de bouwplaats valt samen met de kadastrale perceelsgrens en niet met de bestemmingsgrens woonzone/K.M.O.-zone van het gewestplan.

Bij de beoordeling van het uit te sluiten gebied is de Minister in 1993 derhalve van oordeel geweest dat het woongebied zich bevindend op de kadastrale percelen nrs. 255y2, 251d en 254c niet herbestemd konden worden tot louter privé-tuinen noch dat deze een onderdeel uitmaken van de tuinzones van de voorliggende woningen, zoniet diende hij de grens van de uitsluiting te laten samen vallen met de grens woongebied/ K.M.O.-zone van het gewestplan.

(...)

Eens te meer moet vastgesteld worden dat de verwerende partij de bouwaanvraag van verzoekster niet beoordeelt op de grond van de bestaande bestemmingsplannen, maar louter op 'mogelijke' bestemmingsopties.

Zoals hoger onder randnr. 07 reeds gesteld zijn de procedure van een bouwaanvraag en de procedure tot opmaak of herziening van bestemmingsplannen twee verschillende procedures die helemaal niets met elkaar te maken hebben.

Zodoende heeft de verwerende partij het thans geldende en bindende gewestplan kennelijk miskend (...), alsook het M.B. van 23 mei 1993 (...) door de kwestieuze gronden (die thans in de woonzone gelegen zijn en waarop nu de garages en toegangsweg zijn gepland) te voegen bij de tuinen van de voorliggende woningen.

A.3. Plaats waar garages ingeplant worden kan slechts één bestemming hebben.

11 Het bestreden besluit bevat onderling tegenstrijdige overwegingen.

Inderdaad nu eens is de verwerende partij van oordeel dat 'dit beperkte gedeelte woonzone waarop nu de garages en de toegangsweg zijn gepland samen met de rest van het perceel aan de K.M.O.-zone wordt toegevoegd' en dan weer wil zij 'de tuinzones van de voorliggende woningen met betrokken terrein (bouwplaats) uitbreiden'

M.a.w. de Minister beschouwt de kwestieuze bouwplaats nu eens als K.M.O.-zone en dan weer als tuinzone, wat überhaupt niet kan en een aanfluiting is van alle bestaande en vigerende bestemmingsplannen.

Het hoeft zeker geen uitvoerig betoog dat elk terrein slechts één enkele bestemming kan hebben, zoniet is de rechtszekerheid van het gewestplan totaal zoek.

Het bestreden besluit miskent de rechtszekerheid geboden door het gewestplan doordat het aan de bouwplaats in zijn opeenvolgende overwegingen totaal verschillende bestemmingen toekent".

4.2. De verwerende partij antwoordt:

"Voorafgaandelijk dient te worden opgemerkt dat de eigendom van verzoekster volgens het gewestplan deels in woongebied, deels in reservegebied voor woonwijken en deels in KMO-gebied ligt.

De te slopen woning waarop de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft staat voor een gedeelte ingeplant op woongebied, doch het overgrote deel ervan staat op KMO-gebied.

Het standpunt van verzoekster kan evenwel niet gevolgd worden waar zij stelt dat de Minister stelt dat de plaats waar de garages ingeplant worden KMO-zone dan wel tuinen moeten worden.

Het bestreden besluit stelt:

> 'Overwegende dat het geplande garagegebouw op 3,50m evenwijdig met de zuidwestelijke perceelsgrens zal worden ingeplant, achter de tuinen van de woningen gelegen aan de H. Torleylaan; dat deze constructie in de tweede bouworden zal gesitueerd worden; dat in de onmiddellijke omgeving er geen dergelijke inplanting in tweede bouworde voorkomt; dat de bouwplaats zich in de grenszone tussen twee bestemmingsgebieden bevindt; dat uit onderzoek van het gewestplan op schaal 1/10000 blijkt dat de bewuste woonzone een diepte heeft van circa 60,00m ten opzichte van de rooilijn. Dat de gevraagde garages bijgevolg binnen de woonzone, zij het dan een beperkte restzone, gesitueerd zijn op 3,50m van de achterste perceelsgrens van de voorliggende woningen; dat de 10,00m brede met porfier verharde toegangsweg op circa 4,20m van de grens met het achterliggende KMO-gebied zal komen te liggen; dat de werkelijke benuttingsgrens tussen woongebied en KMO-zone morfologisch op de perceelsgrens van de tuinzones ligt; dat zoals hoger gesteld het terrein van de aanvrager uit het bijzonder plan van aanleg 'Centrum uitbreiding' werd gesloten; dat de voorliggende woningen gesitueerd in woongebied en het reservegebied voor woonwijken ook binnen de omschrijving van het bijzonder plan van aanleg liggen; dat in het bijzonder plan van aanleg het reservegebied voor woonwijken is ingekleurd als zone voor sport en spel met daaromheen een zone voor buffergroen; dat dit gebied als zone voor sport en spel in gebruik is; dat er nog steeds een strook reservegebied voor woonwijken in eigendom van de aanvrager overblijft die uit het bijzonder plan van aanleg werd gesloten; dat de gemeente geen plannen heeft om bewust reservegebied voor woonwijken als zodanig aan te snijden; dat door de afbraak van de oude woning er weer wat waardevolle ruimte vrijkomt in dit relatief kleine KMO-gebied; dat het volledige terrein waarop de oude woning staat kan ingelijfd worden in het bestaande KMO-gebied dat op het gewestplan voor het grootste deel als zodanig wordt ingekleurd; dat vanuit de vaststelling dat er in het algemeen geen of weinig overschot is aan bedrijvenzones, het logisch is dat dit beperkte gedeelte woonzone waarop nu de garages en de toegangsweg zijn gepland samen met de rest van het perceel aan de KMO-zone wordt toegevoegd; dat dit al dan niet via een lokaal planningsinitiatief kan gebeuren; dat de gevraagde constructie die in de tweede bouworde achter de werkelijke woonbestemming zijn voorzien, die van de voorliggende woongebouwen geïsoleerd zullen ingeplant worden, met de garage en toegangsweg gericht naar de KMO-zone, vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt onaanvaardbaar zijn en de plaatselijke aanleg niet ten goede zullen komen;
>
> Overwegende dat verder uit onderzoek blijkt dat de woningen palend aan de Torleylaan en gesitueerd aan de linker- en rechterzijde van betrokken perceel over een tuinzone met een diepte gaande van 35m tot 50m beschikken; dat de voorliggende woningen, waarvan de tuinen palen aan het terrein in kwestie gemiddeld 18m diep zijn; dat er mogelijks kan geopteerd worden om de tuinzones van voorliggende woningen met betrokken terrein uit te breiden en zodoende een evenwichtiger afwerking van de woonzone kan gerealiseerd worden; (...)'

Een grondige lezing van de bestreden beslissing doet bijgevolg vaststellen dat de Minister oordeelt dat de gevraagde constructie, gelegen op de grenszone tussen twee bestemmingsgebieden (m.n. KMO-zone en woonzone), de

plaatselijke aanleg niet ten goede komt en vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt onaanvaardbaar is, temeer daar de garage en de toegangsweg gericht zijn naar de KMO-zone, terwijl de garages zelf in woongebied gelegen zijn.

Zodoende oordeelt de Minister dat de benutting van de woonzone in functie van het KMO-gebied ruimtelijk onaanvaardbaar is.

Vanuit deze vaststelling reikt de Minister dan een aantal mogelijke initiatieven/opties aan die naar zijn mening de ruimtelijke ordening wel ten goede zouden komen, m.n. inlijving in het KMO-gebied dan wel uitbreiding van de tuinzones van de voorliggende woningen, zonder vast te stellen dat dit ook effectief zo dient te geschieden ('kan', 'mogelijks', ...).

In tegenstelling met wat verzoekster beweert heeft de Minister het thans geldende gewestplan aldus niet naast zich neer gelegd.

Het is inderdaad zo dat niet zomaar elke constructie in woonzone kan worden gebouwd doch dat tevens rekening dient te worden gehouden met de goede plaatselijke ordening.

Aldus miskent verweerster het thans geldende en bindende gewestplan dd. 7 maart 1977 niet, noch het K.B. van 23 mei 1993".

4.3. De verzoekende partij dupliceert in de memorie van wederantwoord:

"05.1. Het beroep van de Gemeente Beersel tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie was onder meer gesteund op de motivatie dat 'de verharde toegangsstrook tot de garages, die vanaf het garagegebouw een breedte heeft van 10 meter, geheel buiten de woonzone, in het industriegebied gelegen is.'(...).
Verzoekster kan hier niet mee akkoord gaan, en de Bestendige Deputatie is het standpunt van verzoekster bijgetreden.
Het bestreden besluit daarentegen is op zijn minst dubbelzinnig op dat punt in die zin dat de Minister bij de feitelijke uiteenzetting de toegangsweg in het woongebied situeert, doch bij de beoordeling van de aanvraag dezelfde toegangsweg in het K.M.O.-gebied legt, zoals verder nader zal worden uiteengezet.

05.2. In haar eerste middel heeft verzoekster gesteld dat bij de beoordeling van de bestemming waar de garages en de toegangsweg ingeplant zijn volgens het bestreden besluit nu eens K.M.O.-zone uitmaakt en dan weer woongebied, terwijl de plaats waar de garages én de toegangsweg worden ingeplant slechts één bestemming heeft volgens het gewestplan, nl. woongebied.
Voor meer bijzonderheden m.b.t. het eerste middel verwijst verzoekster naar de randnrs. 6 t.e.m. 11 op blz. 4 t.e.m. 8 van het verzoekschrift, uiteenzetting die verzoekster hier integraal herneemt.

05.3. Verwerende partij stelt dat het hier gaat om mogelijke initiatieven/opties door de Minister aangereikt die de ruimtelijke ordening ten goede zouden komen, met name inlijving in het K.M.O.-gebied dan wel uitbreiding van de tuinzones.
Geconfronteerd zijnde met een dergelijke uitgebreide motivering vraagt verzoekster zich terecht af welke bestemming de Minister dan uiteindelijk heeft gegeven aan de grond waar de toegangsweg voorzien is bij het beoordelen van de aanvraag.
In geen geval kan er sprake zijn van een grenszone tussen twee bestemmingsgebieden, vermits elke grond juridisch slechts één enkele bestemming kan hebben.

05.4. Volgens het thans geldende gewestplan liggen de geplande garages én de toegangsweg trouwens volledig binnen het woongebied, zodat het bestreden M.B. het voormelde gewestplan heeft miskend door bij de beoordeling de toegangsweg als onderdeel van het K.M.O.-gebied te beschouwen.
In de memorie van verweerster wordt bovenaan blz. 5 gezegd dat de garages in woongebied gelegen zijn, terwijl zij over de bestemming van de grond waar de toegangsweg is gepland in alle talen zwijgt.
Vervolgens laat verweerster in haar memorie wel uitschijnen dat bij de beoordeling de toegangsweg in de K.M.O.-zone zou liggen, daar waar zij schrijft : '... zodoende oordeelt de Minister dat de benutting van de woonzone in functie van het K.M.O.-gebied ruimtelijk onaanvaardbaar is'.
De toegangsweg ligt volgens het gewestplan duidelijk in woongebied en kan derhalve niet ten dienste staan van het K.M.O.-gebied, zoals verwerende partij durft poneren.
Ook de feitelijke vaststelling in het bestreden besluit m.b.t. de toegangsweg waar de Minister heeft gesteld : 'dat de 10,00 m brede met porfier verharde toegangsweg op circa 4,20 van de grens met het achterliggende KMO-gebied zal komen te liggen' strookt dus geenszins met uitleg van verweerster in haar memorie...!!! M.a.w. feitelijk ligt de toegangsweg wel degelijk in het woongebied maar bij de beoordeling van de aanvraag wordt diezelfde toegangsweg volgens de memorie in K.M.O.-gebied gelegd.

05.5. Het is niet omdat de garages gericht zijn naar het K.M.O.-gebied dat zij daarom in functie staan van het K.M.O.-gebied. In de verantwoordingsnota bij de aanvraag staat duidelijk vermeld met welk doel de garages worden opgericht - nl. particulier gebruik - en waarom de garages gericht zijn naar het K.M.O.-gebied, nl. om geluidsoverlast voor de voorliggende woningen tot een minimum te beperken. Noch de inplanting van de garages, noch het gebruik van de garages, noch de ligging van de toegangsweg staan in functie van het K.M.O.-gebied.
In tegenstelling met wat verwerende partij stelt is de goede ruimtelijke ordening geenszins geschaad door de oriëntatie van de uitrit van de garages. Mochten de garagepoorten uitgeven naar de voorliggende woningen dan zou dat wel de goede ruimtelijke ordening kunnen schaden door geluidsoverlast.
Verweerster toont ook helemaal niet aan op welke wijze de oriëntatie van de garages en de toegangsweg de ruimtelijke ordening schaadt en beperkt zich tot een nietszeggende algemeenheid zonder hiervan ook maar enig bewijs te leveren.

05.6. De benutting van de woonzone (garages en toegangsweg) tast geenszins het K.M.O.-gebied ruimtelijk aan. Vooreerst stelt de minister zelf vast dat de toegangsweg op minstens 4,5 meter verwijderd ligt van het K.M.O.-gebied. Anderzijds voorziet art 7 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen dat op de grens van het K.M.O.-gebied met het woongebied er een bufferzone moet voorzien worden. In dit K.B. wordt uitdrukkelijk gesteld dat de bufferzone moet gerealiseerd worden in het K.M.O.-gebied. Verzoekster ziet niet in hoe de garages of de toegangsweg die op minstens 4,5 meter van het K.M.O.-gebied gelegen zijn het K.M.O.-gebied ruimtelijk kunnen aantasten. Het bestreden besluit toont dit ook nergens aan.

Doordat de garages uitsluitend bestemd zijn voor particulier gebruik, staan ze ten dienste van de woningen binnen de dorpskern en zijn ze aldus complementair aan de woonfunctie. Noch het gewestplan, noch het B.P.A. schrijft voor dat de garages enkel ten dienste van de voorliggende woningen moeten zijn.

05.7. Conclusie : Uiteindelijk heeft verwerende partij niet geantwoord op het eerste middel van verzoekster gesteund op de miskenning van het Gewestplan door het debat hier te verleggen naar de goede ruimtelijke ordening.
Verzoekster heeft wel degelijk de motieven van het besluit m.b.t. de verenigbaarheid van de goede plaatselijke aanleg in vraag gesteld zoals hiervoor én hierna wordt aangetoond".

4.4. In de laatste memorie doet de verzoekende partij nog gelden wat volgt:

"02. De Heer eerste auditeur-afdelingshoofd stelt dat verzoekster in haar memorie van wederantwoord niet ingaat op de beoordeling in het voormelde schorsingsarrest.
De schorsingsprocedure en de annulatieprocedure zijn twee afzonderlijke en op zichzelf staande procedures met een verschillend doel zoals uit de benaming trouwens duidelijk blijkt.
Bij een schorsing worden de middelen 'op het eerste gezicht' beoordeeld, terwijl een annulatie nooit op het eerste gezicht wordt beslecht.
In haar memorie van wederantwoord was verzoekster geenszins verplicht om expliciet het schorsingsarrest te beoordelen.
Verzoekster heeft in haar voormelde memorie de beoordeling uit het schorsingsarrest wel degelijk zij het impliciet weerlegd door het aangevoerde middel integraal te handhaven en verder uit te diepen in haar memorie van wederantwoord.

03. Op blz. 10 derde laatste alinea van zijn verslag stelt de Heer eerste auditeur-afdelingshoofd dat de vergunning enkel en alleen geweigerd werd op grond van de onverenigbaarheid van die aanvraag met de goede plaatselijke aanleg en hij verwijst hiervoor naar het schorsingsarrest.
De verzoekster kan deze stelling niet bijtreden.
Inderdaad het schorsingsarrest vermeldt m.b.t. het eerste middel :

> '2.2.1.2.1. In het bestreden besluit wordt overwogen dat 'de gevraagde constructies die in tweede bouworde achter de werkelijke woonbestemming zijn voorzien, die van de voorliggende woongebouwen geïsoleerd zullen ingeplant worden, met de garagepoorten en toegangswegen gericht naar de KMO-zone, vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt onaanvaardbaar zijn en de plaatselijke aanleg niet ten goede zullen komen'.'

Hieruit valt ondubbelzinnig op te maken dat de weigering in het M.B. op twee gronden steunt, nl. :

1) op grond van het ruimtelijk ordenend oogpunt
én
2) op grond van de goede plaatselijke aanleg.

Noch de Heer eerste auditeur-afdelingshoofd noch het schorsingsarrest hebben de eerste weigeringgrond (nl. het ruimtelijk ordenend oogpunt) onderzocht die nochtans mede decisief waren, zeker bij een grondige analyse in het kader van een annulatieberoep.

Voor de draagwijdte van de term ‘ruimtelijk ordenend oogpunt’ verwijst verzoekster naar het Decreet van 18 mei 1999 (van kracht op het ogenblik van de beslissing dat ondermeer ook de vergunningsprocedure bepaalt) meer bepaald het artikel 3 dat stelt:

> ‘De ruimtelijke ordening van het Vlaams Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen.’

Bij gebrek aan ruimtelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen worden impliciet de gewestplannen en het B.P.A. bedoeld.

Het vermelde decreet regelt ook de bouwaanvraagprocedure zodat de burger er ter wille van de rechtszekerheid mag op vertrouwen dat de terminologie ‘ruimtelijke ordening’ gebruikt in het decreet dezelfde betekenis heeft als ‘ruimtelijk ordenend oogpunt’ in het bestreden M.B.

Zowel in haar verzoekschrift als in haar memorie van wederantwoord heeft verzoekster omstandig en materieel aangetoond dat de aanvraag geenszins strijdig is vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt gezien het volkomen voldoet aan de geldende ruimtelijke ordeningsplannen.....

Verwerende partij heeft tot op heden niet aangetoond op welk punt de bouwaanvraag in strijd is met het ruimtelijk ordenend oogpunt (ruimtelijke plannen).

Trouwens de overwegingen in het bestreden M.B. en in de memorie van antwoord van verweerster m.b.t. de goede plaatselijke aanleg worden grotendeels getoetst op mogelijk toekomstige ruimtelijke plannen, en niet op de huidige actueel geldende ruimtelijke plannen die het gebied thans ordenen.

04. De Heer eerste auditeur-afdelingshoofd kan zeker niet gevolgd worden waar hij stelt dat verzoekster aan het eerste middel een andere - en dus niet ontvankelijke - grondslag geeft in haar memorie van wederantwoord, nl. dat de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg ondeugdelijk zou zijn.

Verzoekster is van mening dat de goede plaatselijke aanleg grotendeels getoetst is aan de hand van mogelijke toekomstige ruimtelijke plannen, die geen enkele wettelijke kracht hebben zoals omstandig in het verzoekschrift en de memorie van antwoord is aangetoond.

De ondeugdelijkheid van de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg welke voortvloeit uit overwegingen die steunen op mogelijk toekomstige ruimtelijke ordeningsplannen (en dus huidige ruimtelijke ordeningsplannen - waaronder het gewestplan - negeren) is een rechtstreeks gevolg dat voortvloeit uit het opgeworpen middel zoals hoger nader omschreven.

Zodoende heeft verzoekster geenszins de grondslag van het middel gewijzigd.

Ten overvloede wijst verzoekster er trouwens op dat zij de ‘ondeugdelijkheid van de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg’ ook nog eens expliciet opgeworpen heeft in het tweede middel, nl. bij de schending van de materiële motiveringsplicht (zie verder onder randnrs. 06 en 07 van huidige ‘laatste memorie’), zodat er geen sprake kan zijn van een ander of een nieuw middel”.

Beoordeling

4.5. Krachtens artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit) wordt “de vergunning (...) 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”.

4.6. In het bestreden besluit wordt overwogen dat “de gevraagde constructies die in tweede bouworde achter de werkelijke woonbestemming zijn voorzien, die van de voorliggende woongebouwen geïsoleerd zullen ingeplant worden, met de garagepoorten en de toegangsweg gericht naar de KMO-zone, vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt onaanvaardbaar zijn en de plaatselijke aanleg niet ten goede zullen komen”.

Deze overwegingen worden als zodanig door de verzoekende partij in het eerste middel niet in vraag gesteld.

Zij worden in het bestreden besluit voorafgegaan en gevolgd door een aantal door de verzoekende partij betwiste overwegingen waarin, zoals de verwerende partij terecht aanvoert, de minister enkel uiteenzet welke “mogelijke initiatieven/opties naar zijn mening de ruimtelijke ordening wel ten goede zouden komen”.

Hoewel die overwegingen vrij uitgebreid zijn, kunnen zij niet worden aangemerkt als zijnde de decisieve motieven op grond waarvan de minister tot het besluit is gekomen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De omstandigheid dat het betrokken gebied volgens het geldende gewestplan tot woongebied is bestemd, doet geen afbreuk aan de wettigheid van het weigeringsmotief, afgeleid uit de onverenigbaarheid van de aangevraagde werken met de goede plaatselijke ordening. Dit motief volstaat op zich om de weigering van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te dragen.

In zoverre de verzoekende partij voor het eerst in de memorie van wederantwoord en de laatste memorie argumenten aanbrengt waarin zij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg betwist, is het middel laattijdig en aldus onontvankelijk.

4.7. Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

4.8. In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van “de materiële motiveringsplicht”.

Zij zet dit middel uiteen als volgt:

> “B. Schending van de materiële motiveringsplicht
> 12 ‘Materiële motiveringsplicht’ is een beginsel van behoorlijk bestuur, dat betekent dat beslissingen van de uitvoerende macht gedragen moeten worden door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn, en die daarom, naar aanleiding van het legaliteitstoezicht, moeten kunnen worden gecontroleerd. Dit heeft drie onlosmakelijk met elkaar verbonden verplichtingen tot gevolg : de motieven van de rechtshandeling moeten kenbaar zijn, zij moeten beantwoorden aan de realiteit, ten slotte moeten zij ‘draagkrachtig’ zijn, d.i. de beslissing effectief verantwoorden’ (...).
> Artikel 53, § 3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, legt aan de bestendige deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (...).
> Het bestreden besluit miskent ontegensprekelijk voormeld beginsel van behoorlijk bestuur, zoals hierna omstandig zal worden aangetoond:
> B.l . De goede plaatselijke aanleg - miskenning van de bestaande toestand.
> 13 Art. 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen dient de aanvraag verenigbaar te zijn met de onmiddellijke omgeving.
> Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening dient prima facie in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving en deze beoordeling dient in concreto te geschieden (...)
> Het bestreden besluit miskent volledig de plaatselijke ordening zoals verzoekster hieronder uitvoerig zal aantonen .
> B.1.a. Bestaande garages
> 14 De verwerende partij overweegt in haar bestreden besluit :
> > ‘dat het terrein en de omliggende percelen ontsloten worden langs een betonverharde erfweg, waarlangs zich aan de zuidzijde enkele garages bevinden; dat achteraan een oude papierfabriek gelegen is;’
> verderop overweegt zij
> > ‘Overwegende dat het geplande garagegebouw op 3,50 m evenwijdig met de zuidwestelijke perceelsgrens zal worden ingeplant, achter de tuinen van de woningen gelegen aan de H. Torleylaan; dat deze constructie in tweede bouworde zal gesitueerd worden; dat in de onmiddellijke omgeving er geen dergelijke inplanting in tweede bouworde voorkomt’; (...).
> De motivering is niet alleen onderling in se tegenstrijdig, maar bovendien miskent ze duidelijk de plaatsgesteldheid op het terrein, vermits er reeds negen vergunde garages staan in tweede en derde bouworde aan de overzijde van de betonverharde erfweg (...).

De vergunningen van al de bestaande garages werden opgevraagd door de Minister zoals gebleken is uit het ter inzage liggende dossier met het oog op de hoorzitting.

Nu stellen dat er geen dergelijke inplanting aanwezig is komt neer op het moedwillig miskennen van de bestaande toestand, temeer daar deze garages quasi palen aan de te bouwen garages.

Deze vergunde garages bevinden zich eveneens in de 60 m woonzone van het gewestplan waar ook de door verzoekster te bouwen garages en inrit zijn gepland.

Uw Raad stelde voorheen reeds dat een bestreden beslissing die de aanpalende percelen in het geheel niet bij de beoordeling heeft betrokken derhalve geen juiste toepassing heeft gemaakt van het begrip verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving (...).

Temeer daar op de percelen 250c2 en 250k2 de garages op dezelfde wijze zijn ingeplant als in de huidige bouwaanvraag van verzoekster : zo is de poort gericht naar de K.M.O.-zone en de toegangsweg loodrecht op de betonnen weg.

Bij de individuele beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet de overheid de in de Grondwet neergelegde gelijkheidsregel in acht nemen, derwijze dat ze, wat de vergunningaanvragers betreft, zonder gegronde reden niet aan de ene toestaat wat ze aan de andere weigert, en dat ze, wat de bewoners van 'de onmiddellijke omgeving' betreft, zonder gegronde reden niet op één plaats 'verenigbaar met de onmiddellijke omgeving' acht wat ze op een andere plaats daar onverenigbaar mee acht (...).

De opvattingen van de overheid over de goede plaatselijke aanleg moeten een zekere continuïteit vertonen. Ten opzichte van vroeger gedane beoordelingen kan de overheid terzake een nieuwe opvatting huldigen wanneer blijkt dat ze resulteert uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens der zaak en ze niet op onjuiste gronden berust. De overheid mag de voordien gegeven vergunningen niet voor onbestaande houden, doch moet ze integendeel bij haar beoordeling van een bouwaanvraag betrekken (...).

Het bestreden besluit toont ten slotte nergens aan dat bouwen in een tweede bouworde op zich strijdig is met de goede plaatselijke ordening of onredelijk zou zijn, temeer omdat in casu langs beide zijden er reeds gebouwen in een tweede, derde, vierde en zelfs vijfde bouworde staan.

B.1.b. Erfdienstbaarheid van doorgang in de tuinen van de voorliggende woningen.

15 Verweerster stelt dat de tuinen palend aan de bouwplaats 18 m diep zijn en er mogelijks geopteerd kan worden om de tuinzones uit te breiden en zodoende een evenwichtiger afwerking van de woonzones kan gerealiseerd worden.

Er rust een conventionele erfdienstbaarheid van doorgang met breedte van 5 m vanaf de perceelsgrens in de tuinen van de voorliggende woningen en grenzend aan het perceel 255y2.

De aanwezigheid van dat recht van doorgang wordt nog geaccentueerd door de aanwezigheid links en rechts van omheiningen, haag en groenscherm, stapelplaats van allerlei hout, enz. (...).

Bij eventuele uitbreiding van deze tuinen, zoals het bestreden besluit voorhoudt, zou dat recht van doorgang zomaar te midden van de tuinen komen te liggen, wat zeker geen voorbeeld is van een goede plaatselijke aanleg.

Ook aan de andere kant van de betonnen toegangsweg is er achter de tuinen en bestaande vergunde garages een erfdienstbaarheid van doorgang. De nodige schikkingen zijn op het terrein reeds genomen om deze erfdienstbaarheid door te trekken tot aan het perceel nr. 250 1 3 (...).

Verzoekster heeft uitdrukkelijk melding gemaakt van deze erfdienstbaarheden van doorgang in haar bijkomende nota van 04 september 2006 aan de Bestendige Deputatie (...).

Door het miskennen van voornoemde erfdienstbaarheden van doorgang toont de verwerende partij aan dat zij geen enkele notie heeft van de plaatselijke aanleg, zodat haar beoordeling de toets aan het zorgvuldigheidsprincipe niet kan doorstaan.

B.1.c. Groenscherm

16 Tegen de grens van het perceel nr. 255 y 2 staat een rij dennenbomen met een hoogte van 4 m.

In de beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 15 maart 2007 - die nota bene op het ogenblik van de hoorzitting niet in het dossier zat - wordt hieromtrent het volgende gezegd :

> 'Gelet op de geringe bouwhoogte en de verlaagde inplanting ten opzichte van het niveau van de achtertuinen van de naburige woningen, heeft het geplande bouwwerk geen impact van betekenis op de woonomgeving, mede gelet op het behoud van de groenaanplanting in de tussenliggende perceelstrook.
>
> 'Er kan worden besloten dat het beoogde garagecomplex niet onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening' (...).

Voor de bestaande groenaanplanting die behouden blijft verwijst verzoekster naar de foto's van de plaatsgesteldheid (...).

Het bestreden Ministerieel Besluit dat de beslissing van de Bestendige deputatie heeft vernietigd houdt daar helemaal geen rekening mee, te meer daar de Minister met geen woord rept over het behoud van de bestaande groenaanplanting.

Het miskennen van de aanwezigheid van deze groenaanplanting toont ontegensprekelijk aan dat de Minister eens te meer de plaatselijke toestand helemaal niet in rekening heeft gebracht bij de beoordeling van de aanvraag.

B.1.d. Inrichting van de voorliggende tuinen

17 De oriëntatie en de positie van de opstanden in de tuinen van de voorliggende woningen zijn zodanig geplaatst dat een uitbreiding van de tuinen - zoals gesteld in het bestreden Ministerieel Besluit - door de betrokken eigenaars nooit is overwogen noch aan de orde is.

Ter staving van een en ander verwijst verzoekster naar de foto's die zij voorlegt onder stuk 02.10.

B.1.e. Plaatselijk reliëf

18 De tuinen van de kadastrale percelen nrs. 255 p 2 t.e.m. 255 x 2 vormen op het B.P.A. een afzonderlijke eenheid ten opzichte van de tuinen van de aansluitende percelen nrs. 258 n t.e.m. 259 s 2. Tussen perceel 258 n en 255 x 2 is er een niveauverschil van maar liefst één (1) meter. (...).

Ook tussen het perceel nr. 255 y 2 en perceel nr. 255 x 2 is er een substantieel niveauverschil van ten minste één (1) meter, in die zin dat het perceel nr 255 y 2 duidelijk lager ligt dan de voorliggende tuin. (...).

19 Het grote reliëfverval ter hoogte van de bouwplaats laat geenszins toe de voorliggende tuinen uit te breiden.

Verzoekster verwijst in dat verband naar het opmetingsplan dd. 25 april 2002 van landmeters-experten René VAN DAELE en Hugo TAELEMANS waaruit blijkt dat zowel in de lengte- als in de breedterichting van de bouwplaats het reliëf zeer grillig is (...).

Wanneer de kwestieuze bouwplaats bij de voorliggende tuinen zou gevoegd worden, zoals in het bestreden besluit wordt voorgesteld, zou - op gelijke afstand vanaf de straat - de ene tuin hoger liggen dan de andere tuin ...!!!???

De Minister had zeker kennis van voormeld opmetingsplan vermits dat plan overhandigd werd tijdens de procedure voor de Bestendige Deputatie. Hetzelfde plan was tevens gevoegd als bijlage bij stuk nr.03.7 in het eerste annulatie- en schorsingsberoep van 21 november 2007 in deze zaak.

B.1.f. Schending van het eigendomsrecht.

20 De Minister kan verder helemaal niet gevolgd worden waar hij stelt ‘dat er mogelijks kan geopteerd worden om de tuinzones van voorliggende woningen met betrokken terrein uit te breiden en zodoende een evenwichtiger afwerking van de woonzone kan gerealiseerd worden’ .

De bouwgrond van verzoekster kan niet zomaar gevoegd worden bij de voorliggende tuinen die toebehoren aan derden zonder het eigendomsrecht van verzoekster te miskennen.

De Minister steunt zijn bestreden besluit derhalve op totaal onrealistische en zelfs onwettige hypothesen vermits ‘niemand van zijn eigendom kan worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen een billijke en voorafgaande schadeloosstelling’ (art. 16 G.W.).

B.1.g. Lengte van de tuinen.

21 Het bestreden besluit is bovendien gesteund op volstrekt onjuiste gegevens m.b.t. de omgeving waar de Minister durft stellen dat :

> ‘de woningen palend aan de Torleylaan en gesitueerd aan de linker- en rechterzijde van betrokken perceel over een tuinzone met een diepte gaande van 35 m tot 50 m beschikken; dat de voorliggende woningen, waarvan de tuinen palen aan het terrein in kwestie gemiddeld 18 m diep zijn’.

Na verificatie door verzoekster aan de hand van het uittreksel uit het kadastraal plan (...) blijkt dat de door de Minister beweerde diepten van de tuinen totaal uit de lucht gegrepen zijn zoals moge blijken uit de hierna volgende drie tabellen :

> 1/ de gronden gelegen ten westen van de bouwplaats :
> (...)
> 2/ de gronden gelegen ten oosten van de bouwplaats :
> (...)
> 3/ de gronden gelegen voor de bouwplaats :
> (...)

Uit het eigen onderzoek van verzoekster blijkt dat :

> 1/ er nergens, noch ten oosten, noch ten westen, een tuin is met een diepte van 35 tot 50 m;
> 2/ de tuinen van de voorliggende woningen dieper zijn dan de tuinen van de woningen ten oosten van de bouwplaats;
> 3/ de tuinen van de voorliggende woningen dieper zijn dan de eerste twee tuinen van de woningen ten westen van de bouwplaats (zijnde de tuinen liggende op de percelen 250 d 2 en 250 h 3);

B.1.h. Het woonreservegebied.

22 Het bestreden besluit stelt op blz. 3 in fine :

> ‘dat de voorliggende woningen gesitueerd in woongebied en het reservegebied voor woonwijken ook binnen de omschrijving van het bijzonder plan van aanleg liggen: dat in het bijzonder plan van aanleg het reservegebied voor woonwijken is ingekleurd als zone voor sport en spel met daaromheen een zone voor buffergroen; dat dit gebied als zone voor sport en spel in gebruik is; dat er nog een strook reservegebied voor woonwijken in eigendom van de aanvrager overblijft die uit het bijzonder plan van aanleg werd gesloten; dat de gemeente geen plannen heeft om bewust reservegebied voor woonwijken als dusdanig aan te snijden; ....’

De bouwaanvraag van verzoekster voorziet, in geval het woonreservegebied ooit zou worden aangesneden, een voldoende ruimte om een toegang te verschaffen.

Ook al heeft de gemeente geen plannen om het woonreservegebied aan te snijden, toch laat dit niet toe om de ontsluiting van het terrein als irrelevant te beschouwen.

Noch de herziening van het BPA noch de herziening van het gewestplan van 2000 heeft te kennen gegeven dat de bestemming woonreservegebied achterhaald zou zijn.

De bestemming ‘reserve’ verwijst trouwens naar een potentieel voor de toekomst.

In tegenstelling met wat in het bestreden besluit wordt gezegd is het reservegebied voor woonwijken (in het bijzonder plan van aanleg) momenteel helemaal niet in gebruik voor sport en spel, maar is het een echte woestenij, zoals uit de voorgelegde foto’s blijkt (...).

B.1.i. Gebrek aan parkeerplaatsen.

23 De Torleylaan is gekenmerkt door gesloten bebouwing waarbij slechts enkele huizen beschikken over een garage. Er is een grote plaatselijke nood aan parkeerruimte en garages. De verwerende partij houdt met deze concrete nood helemaal geen rekening, die zij uiteindelijk verwerpt op grond van een nietszeggende algemene beschouwing ‘dat er in het algemeen geen of weinig overschot is aan bedrijvenzones’.

B.1.j. Motivatie van provincie.

24 Nergens wordt in de bestreden beslissing een reden uitgedrukt die het standpunt van de bestendigde deputatie met betrekking tot de goede plaatselijke aanleg als ongegrond of onjuist beschouwd (...).

De concrete aangehaalde feiten ter staving in de beslissing van de deputatie worden niet eens onderzocht.

B.2. Verkeerde voorstelling van de feiten in het bestreden besluit.

B.2.a. Het College van Burgemeester en Schepenen heeft geen besluit genomen :

25 In de preambule van het bestreden besluit is er uitdrukkelijk sprake van de initiële weigering van de vergunning door het College van Burgemeester en Schepenen, nl.

> ‘Gelet op de beslissing van 15 maart 2007 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het beroep door NV Hof ter Motte op 12 juni 2006 ingesteld tegen de beslissing van 29 juni 2006 van het college van burgemeester en schepenen van Beersel tot weigering van de vergunning voor de afbraak van een woning en de oprichting van 16 garages voor particulier gebruik aan de H. Torleylaan te Beersel, kadastraal bekend afdeling 1, sectie A, nrs. 251d, 254c, 255y2, ingewilligd wordt;’,

terwijl het College van Burgemeester en Schepenen de vergunning nooit geweigerd heeft, doch gewoon heeft nagelaten een beslissing te treffen vooraleer verzoekster beroep had aangetekend bij de Bestendige Deputatie van de Provincie Vlaams- Brabant (...).

B.2.b. Het College van Burgemeester en Schepenen kon geen regelmatige vergunning afleveren.

26 Verder stelt het bestreden besluit vast dat er een vergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen, nl. :

> ‘Overwegende dat de aanvraag het slopen van een oude woning met schuur en de oprichting van 16 garages, met afmetingen van 50,64 m bij 5,75 m en een porfierverharde weg van circa 55,00 m bij 10,00 m betreft; dat het college op 28 juni 2006 een vergunning heeft verleend voor de afbraak van de woning; dat het geplande garage gebouw zal opgericht worden in grijze betonsteen en afgedekt ...’,

terwijl het College van Burgemeester en Schepenen geen rechtsgeldige vergunning meer kon afleveren op 28 juni 2006 gezien verzoekster reeds op 12 juni 2006 beroep had aangetekend hij de Bestendige Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant (...).

Aldus is het bestreden besluit gesteund op een volstrekt verkeerde voorstelling van de feiten die ongetwijfeld een decisieve rol heeft gespeeld bij

de verwerende partij om de vergunning uiteindelijk te weigeren vermits deze zogezegd reeds door het College van Burgemeester en Schepenen geweigerd was - wat geenszins het geval was.

B.2.c. Strijdigheid tussen het dispositief en de motivering van het bestreden besluit m.b.t. de sloping van de woning.

27 Ook de beslissing van de verwerende partij om de vergunning tot sloping te weigeren strookt niet met de overwegingen van het bestreden besluit waar de Minister stelt :

> 'dat door de afbraak van de oude woning er weer wat waardevolle ruimte vrijkomt in dit relatief kleine KMO-gebied;' (...).

Ondanks deze overweging wordt de eerder in de beslissing van Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 15 maart 2007 toegestane sloping toch verworpen;

De bestreden beslissing wordt dus niet gedragen door de motivering.

De strijdigheid tussen motivering en beslissing staat gelijk met een gebrek aan motivering".

4.9. De verwerende partij antwoordt:

"In wat volgt zal verweerster deze beweringen één voor één weerleggen.

In het algemeen dient te worden opgemerkt dat de bestreden beslissing geen rekening dient te houden met alle elementen die door verzoekster (via e-mail en tijdens de hoorzitting) naar voor werden geschoven temeer daar enkel de Bestendige Deputatie en de Minister als partijen betrokken in de beroepsprocedure dienen te worden aangemerkt.

A) Wat betreft de miskenning van de plaatselijke aanleg - miskenning van de bestaande toestand

a) Bestaande garages

Verzoekster stelt dat er reeds negen vergunde garages staan in de tweede en derde bouworde aan de overzijde van de betonverharde erfweg.

De bestaande garages waarnaar verzoekster verwijst betreffen evenwel oude gebouwen die als een historisch gegroeide situatie beschouwd dienen te worden. Het betreft immers vergunningen verleend in 1972, 1973 en 1974 en de percelen waarop zij betrekking hebben waren opgenomen in het bij K.B. van 19 november 1965 goedgekeurde BPA 'Centrumuitbreiding' (...).

Deze garages zijn immers gesitueerd in de tuinzone van voorliggende woningen gelegen aan de Torleylaan, tussen deze woningen en een bestaand bedrijfsgebouw in KMO-gebied en ze zijn rechtstreeks bereikbaar via de bestaande ontsluitingsweg.

De aanvraag van de huidige garages betreft een volledig ander concept en is niet vergelijkbaar met de inplanting van de bestaande garages.

Het bestreden besluit heeft wel degelijk rekening gehouden met de betrokken garages waar het stelt dat 'het terrein en de omliggende percelen ontsloten worden langs een betonverharde erfweg, waarlangs zich aan de zuidzijde enkele garages bevinden (...)'.

b) Erfdienstbaarheid

Wat betreft de erfdienstbaarheid van doorgang die door de tuinen van de voorliggende woningen loopt, en die, bij een eventuele uitbreiding van deze tuinen, te midden van de tuinen zou komen te liggen, dient te worden vastgesteld dat verzoekster geen enkel belang heeft bij het ingeroepen middel.

Bovendien dient te worden vastgesteld dat, zoals eerder besproken, de uitbreiding van deze tuinen louter een optie uitmaakt die voortvloeit uit de vaststelling dat de huidige aanvraag van verzoekster niet in overeenstemming is met de plaatselijke aanleg.

c) Groenscherm

Verder zou het feit dat het bestreden besluit geen melding maakt van de aanwezige groenaanplanting aantonen dat de Minister de plaatselijke toestand helemaal niet in rekening heeft gebracht bij de beoordeling van de aanvraag.

Nochtans overweegt het bestreden besluit 'dat de bomenrij langs de grens zal worden behouden', zodat hier wel degelijk rekening mee werd gehouden in het bestreden besluit (...).

d) Inrichting van de voorliggende tuinen/plaatselijk reliëf/schending van het eigendomsrecht/lengte van de tuinen

Opnieuw dient te worden vastgesteld dat, zoals eerder besproken, de uitbreiding van deze tuinen louter een optie/mogelijkheid uitmaakt die voortvloeit uit de vaststelling dat de huidige aanvraag van verzoekster niet in overeenstemming is met de plaatselijke aanleg.

Wat betreft de lengte van de tuinen moet worden opgemerkt dat, zo de berekeningen van de verzoekende partij juist blijken te zijn, deze cijfers geenszins hebben gediend als grondslag voor de bestreden beslissing.

e) Woonreservegebied

Aangezien het woonreservegebied niet het voorwerp uitmaakt van de gevraagde vergunning, dient andermaal te worden vastgesteld dat verzoekster geen belang heeft bij het inroepen van dit middel.

Het bestreden besluit gaat trouwens op geen enkele wijze in op hoe het woonreservegebied dient te worden ontsloten of te worden aangesneden.

f) Gebrek aan parkeerplaatsen

Uiteraard is het niet zo omdat verzoekster beweert dat er een plaatselijke nood is aan parkeerruimtes dat dit moet leiden tot de toekenning van een vergunning, indien deze in strijd blijkt te zijn met de goede plaatselijke ordening

B) Wat betreft de verkeerde voorstelling van de feiten

Verzoekster stelt dat de preambule van de bestreden beslissing overweegt dat het beroep van verzoekster dd. 12 juni 2006 bij de Bestendige Deputatie werd ingesteld tegen de beslissing dd. 29 juni 2006 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Beersel tot weigering van de vergunning, terwijl verzoekster reeds op 12 juni 2006 beroep heeft aangetekend tegen de beslissingsomissie van de gemeente Beersel.

Uiteraard is het zo dat de gemeente die niet tijdig een beslissing neemt geacht wordt deze vergunning te weigeren, zodat geen enkele verkeerde voorstelling wordt weergegeven in de bestreden beslissing.

Verder kan er niet omheen worden gegaan dat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Beersel op 28 juni 2006 een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor de afbraak van een woning, zij het dan laattijdig (...). Nergens beweert het besluit evenwel dat deze vergunning rechtsgeldig zou zijn afgeleverd, zodat het feit dat het bestreden besluit stelt dat 'het college op 28 juni 2006 een vergunning heeft verleend voor de afbraak van de woning (...)' geenszins een verkeerde voorstelling van de feiten weergeeft".

4.10. De verzoekende partij dupliceert in de memorie van wederantwoord:

"06. In haar verzoekschrift heeft verzoekster omstandig aangetoond met verwijzing naar de stukken van het dossier dat de verwerende partij de toetsing van de plaatselijke ordening geschonden heeft door onder meer geen rekening te houden met de onmiddellijke omgeving en dat zij tevens een verkeerde voorstelling van de feiten heeft gegeven, waardoor zij de materiële motiveringsplicht geschonden heeft.

Voor meer bijzonderheden m.b.t. het hier besproken middel verwijst verzoekster vooreerst naar de randnr. 12 t.e.m. 27 op blz. 8 en 17 van het verzoekschrift, uiteenzetting die verzoekster hier integraal herneemt.

In haar memorie stelt verweerster dat zij een en ander weerlegt, doch niets is minder waar :

B.1. De goede plaatselijke aanleg - miskenning van de bestaande toestand.

Verzoekster verwijst vooreerst naar randnr. 05 hierboven waar zij reeds gedeeltelijk heeft ingegaan op dit aspect.

B.1.a. Bestaande garages

07.1. Het bestreden besluit stelt vooreerst dat er in de onmiddellijke omgeving geen degelijke inplanting in tweede bouworde voorkomt en vervolgens dat er zich aan de zuidzijde enkele garages bevinden.

Deze motivering is niet alleen onderling in se tegenstrijdig, maar bovendien miskent ze duidelijk de plaatsgesteldheid op het terrein, vermits er reeds negen vergunde garages staan in tweede en derde bouworde aan de overzijde van de betonverharde ontsluitingsweg (...).

Het bestreden besluit toont ten slotte nergens aan dat bouwen in een tweede bouworde op zich strijdig is met de goede plaatselijke ordening of onredelijk zou zijn, temeer omdat in casu langs beide zijden er reeds gebouwen in een tweede, derde, vierde en zelfs vijfde bouworde staan.

Verder toont verweerster nergens in concreto aan dat de garages en toegangsweg gericht naar de KMO-zone die van de voorliggende woningen geïsoleerd zijn, vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt onaanvaardbaar zijn en de plaatselijke aanleg niet ten goede zullen komen.

Voor meer bijzonderheden m.b.t. dit middel verwijst verzoekster naar randnr. 11 op blz. 9 en 10 van het verzoekschrift, uiteenzetting die verzoekster hier integraal herneemt.

07.2. a) Verweerster stelt dat de bestaande garages waarnaar verzoekster verwijst oude gebouwen zijn die als een historisch gegroeide situatie dienen te worden beschouwd; immers de verleende vergunningen zijn gebaseerd op het B.P.A. van 19 november 1965.

b) Verweerster vervolgt in haar memorie dat de garages gesitueerd zijn in de tuinzone van de voorliggende woningen en rechtstreeks bereikbaar zijn via de bestaande ontsluitingsweg.

c) Ten slotte beweert verweerster ook nog dat de huidige garages een volledig ander concept is dat niet vergelijkbaar is met de inplanting van de bestaande garages.

Het verweer gaat niet op zoals verzoekster hierna zal aantonen.

07.3. a) De bestemming vastgelegd in het B.P.A. van 1965 (...) m.b.t. de reeds bestaande en vergunde garages komt nog steeds overeen met de bestemming vastgelegd in het Gewestplan van 1979 en het B.P.A. Huizingen - Centrum Nr. 1, dat laatst nog herzien werd in 2008.

Verweerster kan dan ook niet gevolgd worden waar zij stelt dat het om een historisch gegroeide situatie gaat die vreemd is aan de huidige plannen van aanleg.

Of de garages nu oud of recent zijn doet niets ter zake wat betreft de goede plaatselijke aanleg

Noch in het bestreden besluit noch in de memorie toont verweerster aan dat de bedoelde gebouwen een afbreuk doen aan de plaatselijke aanleg.

De verwerende partij had derhalve wel met inplanting van deze garages rekening moeten houden.

b) De garages gesitueerd in de tuinzone van de voorliggende woningen zijn, in tegenstelling tot wat verweerster in haar memorie stelt, niet rechtstreeks bereikbaar via de bestaande betonnen ontsluitingsweg. Zij zijn immers voorzien van een eigen toegangsweg in steenslag die loodrecht staat op de ontsluitingsweg.
De verworpen bouwaanvraag voorzag in een identieke ontsluiting, doch aan de andere kant van de betonnen ontsluitingsweg.
Deze bestaande garages en hun toegangsweg zijn eveneens gericht naar de K.M.O.-zone, zoals dat ook het geval is in de litigieuze bouwaanvraag.
Ook deze garages staan in tweede bouworde en volkomen geïsoleerd van de voorliggende woningen, net zoals de nieuwe bijkomende garages die verzoekster heeft willen oprichten.
Verweerster toont dan ook op geen enkele wijze in concreto aan dat de oriëntatie van de geplande garages en de toegangsweg naar de K.M.O.-zone, de tweede bouworde alsook het geïsoleerd zijn van de voorliggende woningen, de goede plaatselijke aanleg schaadt.
Ten overvloede herinnert verzoekster eraan dat Uw Raad in meerdere van zijn arresten reeds bevestigd heeft dat bouwen in een tweede bouwstrook op zich niet strijdig is met de goede plaatselijke ordening (...).
c) Het bestreden Ministerieel Besluit stelt nergens dat het concept en de afmeting van de garages een factor is die de plaatselijke aanleg schaden.
De overwegingen die verwerende partij in haar memorie aanvoert staan als dusdanig niet in het bestreden Ministerieel Besluit.
Welnu bij de beoordeling mag 'enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving' (...).
Ook op dat punt faalt de verwerende partij volkomen in haar betwiste memorie.
Ten overvloede wijst verzoekster er nog op dat er in de onmiddellijke omgeving een loods staat waarvan de afmetingen veel groter zijn dan de door verzoekster geplande garages.

07.4. Conclusie : het geplande garagecomplex is in geen enkel opzicht strijdig met de goede plaatselijke aanleg en vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt wel aanvaardbaar.

B.1.b. Erfdienstbaarheid van doorgang in de tuinen van de voorliggende woningen.

08. Verwerende partij kan geen enkel zinnig argument aanvoeren ter weerlegging van het door verzoekster op dat punt geformuleerde middel.
Verweerster kan alvast niet gevolgd worden waar zij stelt dat verzoekster geen enkel belang heeft bij het ingeroepen middel.
Het vergt zeker geen uitvoerig betoog dat verzoekster belang heeft bij elk middel dat tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden. (...).
Verzoekster stel(t) zich terecht de vraag waarom het bestreden besluit vrij uitgebreide overwegingen maakt omtrent mogelijke initiatieven/opties wanneer deze motiveringen geen invloed hebben bij de beoordeling van de bouwaanvraag.
Hoger heeft verzoekster omstandig aangetoond dat de inplanting van de garages de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt, en er dus helemaal geen behoefte is aan een nieuwe mogelijke ordening zoals verweerster zomaar poneert met miskenning van de bestaande erfdienstbaarheid van doorgang.

B.1.c. Groenscherm

09. Hoe verwerende partij het ook moge draaien ze kan niet ernstig betwisten dat ze bij de beoordeling helemaal geen rekening heeft gehouden met de aanwezigheid van het groenscherm dat er o.m. toe leidt dat het bouwwerk geen impact van betekenis heeft op de woonomgeving, zoals de Bestendige Deputatie expressis verbis heeft gesteld, doch waarvan het besluit niet in het dossier zat op het ogenblik van de hoorzitting....

B.1.d. Inrichting van de voorliggende tuinen

10. Mutatis mutandis herneemt verzoekster hier uitdrukkelijk haar uiteenzetting hoger onder littera B.1.b. m.b.t. de erfdienstbaarheid van doorgang ter weerlegging van de argumentatie van verweerster dat het hier opnieuw maar om een mogelijke optie gaat.

B.1.e. Plaatselijk reliëf

B.1.f. Schending van het eigendomsrecht.

B.1.g. Lengte van de tuinen.

B.1.h. Het woonreservegebied.

B.1.i. Gebrek aan parkeerplaatsen.

B.1.j. Motivatie van provincie.

11. Zoals Uw Raad kan vaststellen heeft verwerende partij al deze middelen onder een hoofding samengetrokken zonder deze middelen evenwel te bespreken en te weerleggen.
Op de verschillende door verzoekster aangevoerde middelen met verwijzing naar de stukken van het dossier antwoordt de verwerende partij niet eens.

B.2. Verkeerde voorstelling van de feiten in het bestreden besluit.

12. Verzoekster verwijst Uw Raad naar de uiteenzetting van het middel onder randnr. 25 en 26 op blz. 16 van haar verzoekschrift.
Eens te meer zal Uw Raad met verzoekster moeten vaststellen dat verweerster niet eens antwoordt op het door verzoekster accuraat geformuleerde middel m.b.t. de verkeerde voorstelling van de feiten inzonderheid m.b.t. het besluit van de Gemeente voor de afbraak van de woning.

B.3. Strijdigheid tussen het dispositief en de motivering van het bestreden besluit m.b.t. de sloping van de woning.

13. In dat verband heeft verzoekster onder randnr. 27 op blz. 17 van haar verzoekschrift het volgende aangevoerd :

> ‘Ook de beslissing van de verwerende partij om de vergunning tot sloping te weigeren strookt niet met de overwegingen van het bestreden besluit waar de Minister stelt :
> ‘dat door de afbraak van de oude woning er weer wat waardevolle ruimte vrijkomt in dit relatief kleine KMO-gebied;’ (...).
> ‘Ondanks deze overweging wordt de eerder in de beslissing van Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 15 maart 2007 toegestane sloping toch verworpen;
> ‘De bestreden beslissing wordt dus niet gedragen door de motivering.
> ‘De strijdigheid tussen motivering en beslissing staat gelijk met een gebrek aan motivering.

Verwerende partij heeft hier niets weten tegen in te brengen, en wel om de eenvoudige reden dat het middel volstrekt gegrond is en tegenpartij hier zeker vast zit....
Verzoekster wenst verder nog op te merken dat de bouwaanvraag tweeledig was, nl. 1. de sloping van een bouwvallige woning en 2. het bouwen van de garages.

De Stedenbouwwet schrijft nergens voor dat er voor de sloping en het optrekken van een constructie het voorwerp moeten zijn van twee afzonderlijke aanvragen en vergunningen.
In casu heeft verzoekster de sloping van de woning gevraagd om leegstaandsheffing te vermijden en waarbij tezelfdertijd de bestemming van K.M.O.-zone en woongebied vastgelegd in het gewestplan kan gerealiseerd worden; de woning was immers in strijd met de bestemming vastgelegd in het gewestplan.
Ter staving van de leegstandsheffing verwijst verzoekster naar het schrijven van de Vlaamse Overheid dd. 17 oktober 2008 waarbij een schorsing wordt toegestaan wegens renovatie (in casu sloping) (...).
De weigering van de sloopvergunning betekent meteen dat verzoekster voor een voldongen feit komt te staan m.b.t. de leegstandsheffing. Temeer daar het een bouwvallige en zonevreemde woning betreft. Het bestreden besluit legt niet eens uit op welke wijze het slopen van de woning de goede plaatselijke aanleg schaadt.
Deze weigering is des te onbegrijpelijker vermits verwerende partij in het dispositief van het bestreden besluit stelt dat het slopen van de woning waardevol K.M.O.-gebied vrij maakt.
Kortom het bestreden besluit raakt kant noch wal en het middel gesteund op de strijdigheid tussen motivering en dispositief is volstrekt gegrond".

4.11. In de laatste memorie doet de verzoekende partij nog gelden wat volgt:

"05. De Heer eerste auditeur-afdelingshoofd stelt dat verzoekster in haar memorie van wederantwoord niet ingaat op de beoordeling in het voormelde schorsingsarrest.
Om niet in herhaling te vallen herneemt verzoekster hier vooreerst hetgeen zij hoger onder randnr. 02 reeds heeft betoogd bij de uiteenzetting nopens het eerste middel.

06. De Heer eerste auditeur-afdelingshoofd kan zeker niet gevolgd worden waar hij stelt dat verzoekster niet ingaat op de in het schorsingsarrest vervatte beoordeling van het middel, m.n. dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat :
'in de onmiddellijke omgeving geen dergelijke inplanting in tweede bouworde voorkomt', meer bepaald 'een constructie bestaande uit '16 garages met afmeting van 50, 64m bij 5,75m', ingeplant evenwijdig met de tuinen van de woningen gelegen aan de H.Torleylaan'.
Verzoekster verwijst naar randnummers 07.1 - 07.4 op blz. 7 t.e.m. 9 van haar memorie van wederantwoord dd. 17 juni 2009 waar zij het volgende heeft uiteengezet :
'07.1. Het bestreden besluit stelt vooreerst dat er in de onmiddellijke omgeving geen degelijke inplanting in tweede bouworde voorkomt en vervolgens dat er zich aan de zuidzijde enkele garages bevinden.
Deze motivering is niet alleen onderling in se tegenstrijdig, maar bovendien miskent ze duidelijk de plaatsgesteldheid op het terrein, vermits er reeds negen vergunde garages staan in tweede en derde bouworde aan de overzijde van de betonverharde ontsluitingsweg (...).

Het bestreden besluit toont ten slotte nergens aan dat bouwen in een tweede bouworde op zich strijdig is met de goede plaatselijke ordening of onredelijk zou zijn, temeer omdat in casu langs beide zijden er reeds gebouwen in een tweede, derde, vierde en zelfs vijfde bouworde staan.
Verder toont verweerster nergens in concreto aan dat de garages en toegangsweg gericht naar de KMO-zone die van de voorliggende woningen geïsoleerd zijn, vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt onaanvaardbaar zijn en de plaatselijke aanleg niet ten goede zullen komen.
Voor meer bijzonderheden m.b.t. dit middel verwijst verzoekster naar de randnr. 11 op blz. 9 en 10 van het verzoekschrift, uiteenzetting die verzoekster hier integraal herneemt.

‘07.2. a) Verweerster stelt dat de bestaande garages waarnaar verzoekster verwijst oude gebouwen zijn die als een historisch gegroeide situatie dienen te worden beschouwd; immers de verleende vergunningen zijn gebaseerd op het B.P.A. van 19 november 1965.
b) Verweerster vervolgt in haar memorie dat de garages gesitueerd zijn in de tuinzone van de voorliggende woningen en rechtstreeks bereikbaar zijn via de bestaande ontsluitingsweg.
c) Ten slotte beweert verweerster ook nog dat de huidige garages een volledig ander concept is dat niet vergelijkbaar is met de inplanting van de bestaande garages.
Het verweer gaat niet op zoals verzoekster hierna zal aantonen.

‘07.3. a) De bestemming vastgelegd in het B.P.A. van 1965 (...) m.b.t. de reeds bestaande en vergunde garages komt nog steeds overeen met de bestemming vastgelegd in het Gewestplan van 1979 en het B.P.A. Huizingen - Centrum Nr. 1, dat laatst nog herzien werd in 2008.
Verweerster kan dan ook niet gevolgd worden waar zij stelt dat het om een historisch gegroeide situatie gaat die vreemd is aan de huidige plannen van aanleg.
Of de garages nu oud of recent zijn doet niets ter zake wat betreft de goede plaatselijke aanleg
Noch in het bestreden besluit noch in de memorie toont verweerster aan dat de bedoelde gebouwen een afbreuk doen aan de plaatselijke aanleg.
De verwerende partij had derhalve wel met inplanting van deze garages rekening moeten houden.
b) De garages gesitueerd in de tuinzone van de voorliggende woningen zijn, in tegenstelling tot wat verweerster in haar memorie stelt, niet rechtstreeks bereikbaar via de bestaande betonnen ontsluitingsweg. Zij zijn immers voorzien van een eigen toegangsweg in steenslag die loodrecht staat op de ontsluitingsweg.
De verworpen bouwaanvraag voorzag in een identieke ontsluiting, doch aan de andere kant van de betonnen ontsluitingsweg.
Deze bestaande garages en hun toegangsweg zijn eveneens gericht naar de K.M.O.-zone, zoals dat ook het geval is in de litigieuze bouwaanvraag.

Ook deze garages staan in tweede bouworde en volkomen geïsoleerd van de voorliggende woningen, net zoals de nieuwe bijkomende garages die verzoekster heeft willen oprichten.
Verweerster toont dan ook op geen enkele wijze in concreto aan dat de oriëntatie van de geplande garages en de toegangsweg naar de K.M.O.-zone, de tweede bouworde alsook het geïsoleerd zijn van de voorliggende woningen, de goede plaatselijke aanleg schaadt.
Ten overvloede herinnert verzoekster eraan dat Uw Raad in meerdere van zijn arresten reeds bevestigd heeft dat bouwen in een tweede bouwstrook op zich niet strijdig is met de goede plaatselijke ordening (...).
c) Het bestreden Ministerieel Besluit stelt nergens dat het concept en de afmeting van de garages een factor is die de plaatselijke aanleg schaden.
De overwegingen die verwerende partij in haar memorie aanvoert staan als dusdanig niet in het bestreden Ministerieel Besluit.
Welnu hij de beoordeling mag 'enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving' (...).
Ook op dat punt faalt de verwerende partij volkomen in haar betwiste memorie.
Ten overvloede wijst verzoekster er nog op dat er in de onmiddellijke omgeving een loods staat waarvan de afmetingen veel groter zijn dan de door verzoekster geplande garages.

'07.4. Conclusie : het geplande garagecomplex is in geen enkel opzicht strijdig met de goede plaatselijke aanleg en vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt wel aanvaardbaar.

Verzoekster merkt op dat de auditeur het woord 'dergelijke' heeft benadrukt door onderlijning.
Volgens de Heer eerste auditeur-afdelingshoofd had er reeds een dergelijke constructie moeten bestaan om de goede plaatselijke aanleg niet te schaden. Dit zou betekenen dat enkel constructies gelijkaardig aan bestaande constructies nog mogelijk zijn, hetgeen iedere vernieuwing in de kiem smoort.
Een dergelijke opvatting stemt niet overeen met een materiële motivering, zoals in randnr. 12 van het verzoekschrift is omschreven, nl. :

'12 Materiële motiveringsplicht' is een beginsel van behoorlijk bestuur, dat betekent dat beslissingen van de uitvoerende macht gedragen moeten worden door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn, en die daarom, naar aanleiding van het legaliteitstoezicht, moeten kunnen worden gecontroleerd. Dit heeft drie onlosmakelijk met elkaar verbonden verplichtingen tot gevolg : de motieven van de rechtshandeling moeten kenbaar zijn, zij moeten beantwoorden aan de realiteit, ten slotte moeten zij 'draagkrachtig' zijn, d.i. de beslissing effectief verantwoorden', (...).'

De bestreden beslissing moet dus effectief en draagkrachtig verantwoorden waarom de inplanting van de nog op te trekken constructie de goede plaatselijke aanleg schaadt.

De motivering ‘dat er nog geen ‘dergelijke’ constructie in de omgeving is’ verantwoordt echter geenszins waarom de door verzoekster voorgenomen constructie de goede plaatselijke aanleg zou schaden.
Noch het schorsingsarrest, noch de bestreden beslissing, noch de memorie van antwoord van verweerster tonen immers aan dat de goede plaatselijke aanleg geschaad is door het concept, de afmetingen en de oriëntatie van de aanvraag.
Verzoekster moet zeker niet aantonen dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt door de inplanting van de constructie, maar het is aan de Minister om in het bestreden besluit aan te tonen dat de constructie de goede plaatselijke aanleg schaadt, hetgeen hij absoluut niet heeft gedaan.
M.a.w. van verzoekster kan geen negatieve bewijslevering verwacht worden. Het is trouwens aan de Minister om het positieve bewijs te leveren.

07. De overwegingen in het schorsingsarrest m.b.t. de erfdienstbaarheid t.e.m. de motivatie van provincie zouden weeral op het eerste zicht niet aangemerkt kunnen worden als zijnde de motieven op grond waarvan de Minister tot het besluit is gekomen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg.
De beoordeling in het schorsingsarrest onder punt 2.2.2.2.2 laatste alinea stelt verder dat verzoekster niet betwist dat ‘de goede plaatselijke aanleg in het gedrang komt doordat de gevraagde constructie die in tweede bouworde achter de werkelijke bouwbestemming zijn voorzien, die van de voorliggende woongebouwen geïsoleerd zullen ingeplant worden, met de garagepoorten en toegangswegen gericht naar de KMO-zone, vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt onaanvaardbaar zijn en de plaatselijke aanleg niet ten goede zullen komen’.
De Heer eerste auditeur-afdelingshoofd is van mening dat verzoekster hierop niet is ingegaan.
Verzoekster heeft zowel in haar verzoekschrift als in haar memorie van wederantwoord in het lang én in het breed betwist dat ‘de gevraagde constructie die in tweede bouworde achter de werkelijke bouwbestemming zijn voorzien, die van de voorliggende woongebouwen geïsoleerd zullen ingeplant worden, met de garagepoorten en toegangswegen gericht naar de KMO-zone, vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt onaanvaardbaar zijn en de plaatselijke aanleg niet ten goede zullen komen’.
Verzoekster verwijst naar het eerste middel waar zij in extenso het ‘ruimtelijk ordenend oogpunt’ - achter werkelijke bouwbestemming, geïsoleerd van de voorliggende woongebouwen - heeft weerlegd (...) en het tweede middel m.b.t. de goede plaatselijke aanleg, - de gevraagde constructie (concept, afmeting,..), richting en toegangsweg, tweede bouworde - (...) heeft besproken.
Het bestreden besluit heeft nergens effectief en draagkrachtig verantwoord waarom de gevraagde constructie, de tweede bouworde, de isolatie van de voorgelegen woongebouwen, de garagepoorten, de toegangsweg gericht naar de KMO-zone en de afmetingen de goede plaatselijke aanleg zou schaden.
Het bestreden besluit schendt aldus de materiële motiveringsplicht, beginsel van behoorlijk bestuur zoals letterlijk verwoord onder randnummer 12 op blz. 8 van het verzoekschrift.
Het middel is dan ook wel degelijk gegrond.

Verzoekster kan begrijpen dat Uw Raad in de schorsingsprocedure zijn oordeel velt ‘op het eerste zicht’. Dit neemt niet weg dat in de annulatieprocedure de zaak grondiger wordt aangepakt zodat besluiten die op het eerste zicht plausibel kunnen overkomen, na grondiger analyse toch nog vernietigd moeten worden.

08. De Heer eerste auditeur-afdelingshoofd is niet ernstig waar hij stelt dat het laatste onderdeel van het tweede middel, meer bepaald de ‘strijdigheid tussen het dispositief en de motivering van het bestreden besluit m.b.t. de sloping van de woning’ een nieuwe en dus niet ontvankelijke grondslag poogt te geven.

Deze visie kan niet gevolgd worden.

Verzoekster heeft in haar verzoekschrift op blz. 17 gesteld dat :

> ‘27 Ook de beslissing van de verwerende partij om de vergunning tot sloping te weigeren strookt niet met de overwegingen van het bestreden besluit waar de Minister stelt :
>
> ‘dat door de afbraak van de oude woning er weer wat waardevolle ruimte vrijkomt in dit relatief kleine KMO-gebied;’ (...).
>
> Ondanks deze overweging wordt de eerder in de beslissing van Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 15 maart 2007 toegestane sloping toch verworpen;
>
> De bestreden beslissing wordt dus niet gedragen door de motivering.
>
> De strijdigheid tussen motivering en beslissing staat gelijk met een gebrek aan motivering.’

In haar memorie van wederwoord stelt verzoekster onder randnr. 13 op blz. 11 dat :

> ‘Verwerende partij heeft hier niets weten tegen in te brengen, en wel om de eenvoudige reden dat het middel volstrekt gegrond is en tegenpartij hier zeker vast zit....
>
> Verzoekster wenst verder nog op te merken dat de bouwaanvraag tweeledig was, nl. 1. de sloping van een bouwvallige woning en 2. het bouwen van de garages.
>
> De Stedenbouwwet schrijft nergens voor dat er voor de sloping en het optrekken van een constructie het voorwerp moeten zijn van twee afzonderlijke aanvragen en vergunningen.
>
> In casu heeft verzoekster de sloping van de woning gevraagd om leegstandsheffing te vermijden en waarbij tezelfdertijd de bestemming van K.M.O.-zone en woongebied vastgelegd in het gewestplan kan gerealiseerd worden; de woning was immers in strijd met de bestemming vastgelegd in het gewestplan.
>
> Ter staving van de leegstandsheffing verwijst verzoekster naar het schrijven van de Vlaamse Overheid dd. 17 oktober 2008 waarbij een schorsing wordt toegestaan wegens renovatie (in casu sloping) (...).
>
> De weigering van de sloopvergunning betekent meteen dat verzoekster voor een voldongen feit komt te staan m.b.t. de leegstandsheffing. Temeer daar het een bouwvallige en zonevreemde woning betreft. Het bestreden besluit legt niet eens uit op welke wijze het slopen van de woning de goede plaatselijke aanleg schaadt.
>
> Deze weigering is des te onbegrijpelijker vermits verwerende partij in het dispositief van het bestreden besluit stelt dat het slopen van de woning waardevol K.M.O.-gebied vrij maakt.
>
> Kortom het bestreden besluit raakt kant noch wal en het middel gesteund op de strijdigheid tussen motivering en dispositief is volstrekt gegrond.’

Er is door verzoekster in haar verzoekschrift duidelijk aangevoerd dat het slopen van de woning ook werd geweigerd, hetgeen ondubbelzinnig wijst op de tweeledigheid van de bouwaanvraag. Meer nog, verzoekster heeft erop gewezen dat de sloopweigering niet eens gemotiveerd is.
De Heer eerste auditeur-afdelingshoofd kan dan ook niet gevolgd worden waar hij op blz. 27 van zijn verslag stelt dat verzoekster zodoende een nieuwe grondslag aan haar middel poogt te geven, aangezien verzoekster een en ander van meetaf aan duidelijk in haar verzoekschrift heeft gesteld.
a) In haar memorie van wederantwoord in de annulatieprocedure heeft verzoekster de kwestie van de leegstandsheffing enkel aangevoerd als een bijkomend argument, en geen middel.
Trouwens volgens vaste rechtspraak van Uw Raad kan de leegstandsheffing in de schorsingsprocedure nooit in aanmerking komen voor het MTHEN gezien het om een louter financiële schade gaat.
b) Uit de stukken van het dossier - o.a. de nota afgegeven op de hoorzitting (...) - blijkt duidelijk dat het gebouw niet enkel gesloopt werd om ruimte te maken voor de garages, maar ook om de KMO-zone te kunnen ontwikkelen door het verwijdering van de zonevreemde vervallen woning.
Dit onderdeel van het tweede middel werd bijgevolg wel degelijk in het verzoekschrift aangevoerd en is zeker geen nieuw middel zoals de Heer eerste auditeur-afdelingshoofd in zijn verslag betoogt.
Het tweede middel is derhalve wel gegrond. In het bestreden besluit vindt verzoekster immers nergens de draagkrachtig motivatie waarom de sloop van de vervallen woning, waarop leegstandsheffing valt, de goede plaatselijke aanleg schaadt".

Beoordeling

4.12. Het bestreden besluit omschrijft de aanvraag van de verzoekende partij als "het slopen van een oude woning met schuur en de oprichting van 16 garages, met afmetingen van 50,64 m bij 5,75 m en een porfierverharde weg van circa 55,00 m bij 10,00 m".

4.13. In het bestreden besluit wordt overwogen "dat het geplande garagegebouw op 3,50 m evenwijdig met de zuidwestelijke perceelsgrens zal worden ingeplant, achter de tuinen van de woningen gelegen aan de H. Torleylaan; dat deze constructie in tweede bouworde zal gesitueerd worden; dat in de onmiddellijke omgeving er geen dergelijke inplanting in tweede bouworde voorkomt".

Uit het inplantingsplan dat bij de aanvraag van de verzoekende partij is gevoegd blijkt dat er in de onmiddellijke omgeving geen dergelijke inplanting in tweede bouworde voorkomt, te weten een constructie bestaande uit

“16 garages, met afmetingen van 50,64 m bij 5,75 m”, ingeplant evenwijdig met de tuinen achter de woningen gelegen aan de H. Torleylaan.

De enkele andere garages waarvan in het bestreden besluit melding wordt gemaakt blijken geenszins de afmetingen te bezitten van deze van de aanvraag en zijn bovendien, althans zes ervan, gericht naar de op het voormelde plan aangegeven “buurtweg in betonverharding”, daar waar de geplande garages naar de KMO-zone zijn gericht.

4.14. Wat betreft de “erfdienstbaarheid van doorgang in de tuinen van de voorliggende woningen”, dient te worden vastgesteld dat hetgeen de verzoekende partij aanvoert betrekking heeft op “mogelijke initiatieven/opties”, waarvan sprake bij het onderzoek van het eerste middel, die niet kunnen worden aangemerkt als zijnde de motieven op grond waarvan de bevoegde minister tot het besluit is gekomen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De argumentatie hieromtrent kan dan ook niet dienstig worden ingeroepen.

Dezelfde vaststelling geldt ten aanzien van hetgeen de verzoekende partij aanvoert inzake de “inrichting van de voorliggende tuinen”, het “plaatselijk reliëf”, de “schending van het eigendomsrecht”, de “lengte van de tuinen” en “het woonreservegebied”.

Nu de verzoekende partij de overweging dat “de gevraagde constructies die in tweede bouworde achter de werkelijke woonbestemming zijn voorzien, die van de voorliggende woongebouwen geïsoleerd zullen ingeplant worden, met de garagepoorten en de toegangsweg gericht naar de KMO-zone, vanuit ruimtelijk ordenend oogpunt onaanvaardbaar zijn en de plaatselijke aanleg niet ten goede zullen komen” niet betwist, is de vraag of het behoud van de “bestaande groenaanplanting” en de “grote plaatselijke nood aan parkeerruimte en garages” bij het beoordelen van de aanvraag dienden te worden betrokken, hoe dan ook niet relevant.

4.15. Om de beslissing te motiveren waarin hij uitspraak doet over het beroep dat door het college van burgemeester en schepenen is ingesteld tegen het besluit waarbij de deputatie een vergunning verleent, is de betrokken minister, als orgaan van het actief bestuur, er niet toe gehouden te antwoorden op alle argumenten waarop het besluit waartegen beroep is ingesteld, is gesteund. Het volstaat dat hij de redenen aangeeft die zijn beslissing verantwoorden.

4.16. Wat betreft de door de verzoekende partij gewraakte “verkeerde voorstelling van de feiten in het bestreden besluit”, dient te worden vastgesteld dat

het te dezen gaat om vermeldingen in de preambule van het bestreden besluit waarvan niet blijkt dat zij van doorslaggevende betekenis zijn geweest bij het beoordelen van het beroep en dat het bestreden besluit erop is gesteund.

4.17. Ten slotte dient te worden vastgesteld dat, om de redenen uiteengezet bij het onderzoek van het eerste middel, er geen "strijdigheid" is "tussen het dispositief en de motivering van het bestreden besluit m.b.t. de sloping van de woning".

4.18. In zoverre de verzoekende partij in de memorie van wederantwoord nog aanvoert dat "de Stedenbouwwet (...) nergens voor(schrijft) dat (...) de sloping en het optrekken van een constructie het voorwerp moeten zijn van twee afzonderlijke aanvragen en vergunningen", dat "in casu (...) verzoekster de sloping van de woning (heeft) gevraagd om leegstandsheffing te vermijden en waarbij tezelfdertijd de bestemming van K.M.O.-zone en woongebied vastgelegd in het gewestplan kan gerealiseerd worden" en dat "het bestreden besluit (...) niet eens uit(legt) op welke wijze het slopen van de woning de goede plaatselijke aanleg schaadt", geeft zij aan het middel een nieuwe en aldus niet ontvankelijke grondslag.

4.19. Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

4.20. In een derde middel voert de verzoekende partij de "miskenning van de rechten van de verdediging" aan.

Zij zet dit middel uiteen als volgt:

> "28 Bij schrijven van 20 december 2007 heeft de verwerende partij verzoekster uitgenodigd voor de hoorzitting met gelegenheid om het dossier voorafgaandelijk in te zien (...).
>
> Verzoeker heeft vastgesteld dat in het dossier zowel de stukken van de Gemeente BEERSEL alsook de stukken van de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant niet in het dossier zaten.
>
> Verzoekster heeft dat tekort op de dag van de hoorzitting zelf onmiddellijk mondeling gemeld en tezelfdertijd heeft zij een schriftelijke nota in die zin ingediend tegen ontvangstbewijs (...).
>
> Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 22 december 1970 die onder meer artikel 55 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw - nadien artikel 53 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

- grondig heeft gewijzigd, blijkt dat het verhoor van de aanvrager, van het college van burgemeester en schepenen, en van de gemachtigde ambtenaar bedoeld is als een middel om in de twee trappen van beroep 'de gelegenheid te geven tot een behandeling van de aanvraag op tegenspraak', waarbij genoemde partijen 'op gelijke voet worden gesteld'; dat wil de door de wetgever beoogde objectieve rechtsbedeling bereikt worden, de gelijke behandeling van de partijen een onmisbare vereiste is; dat dienvolgens de bouwaanvrager, ten aanzien van de aanzegging van het beroep, op gelijke voet moet worden gesteld met de minister; (...).

Door het onthouden van inzagerecht van de stukken van de beroepsindiener zijn de rechten van verdediging van verzoekster geschonden.

De verwerende partij repliceert het volgende:

'Nochtans moet worden vastgesteld dat deze nota ingediend tijdens de hoorzitting enkel melding maakt van het feit dat het aanvraagdossier van verzoekster niet in het bundel aanwezig was. Uiteraard had verzoekster kennis van haar eigen aanvraagdossier, zodat dit nooit een schending van haar rechten van verdediging kan uitmaken'".

4.21. De verwerende partij antwoordt:

"Nochtans moet worden vastgesteld dat deze nota ingediend tijdens de hoorzitting enkel melding maakt van het feit dat het aanvraagdossier van verzoekster niet in het bundel aanwezig was. Uiteraard had verzoekster kennis van haar eigen aanvraagdossier, zodat dit nooit een schending van haar rechten van verdediging kan uitmaken.

Ook het derde middel is niet gegrond".

4.22. De verzoekende partij dupliceert in de memorie van wederantwoord:

"14. Verwerende partij kan niet ernstig betwisten dat de stukken van de Gemeente BEERSEL alsook de stukken van de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant niet in het dossier zaten.

In het bestreden besluit laat verweerster onder meer gelden dat de gemeente niet van plan is het reservegebied voor woonwijken te ontwikkelen.

Om de redenen uiteengezet onder nr. 28 op blz. 17 van het verzoekschrift kon verzoekster uiteraard niet op de hoogte zijn van het feit dat 'de gemeente geen plannen heeft om bewust reservegebied voor woonwijken als dusdanig aan te snijden' ofschoon deze kwestie determinerend is m.b.t. de plaatselijke aanleg van de onmiddellijke omgeving inzonderheid met de toegangsweg.

Bijgevolg zijn de rechten van verdediging in casu wel geschonden".

Beoordeling

4.23. Het beginsel van de rechten van verdediging geldt niet in een administratieve beroepsprocedure.

In zoverre de door de verzoekende partij aangevoerde schending van de rechten van verdediging moet worden begrepen als een schending van de hoorplicht, dient te worden vastgesteld dat, zoals de verwerende partij terecht opwerpt, de verzoekende partij in de nota van 11 januari 2008, neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting, enkel heeft opgemerkt dat “bij de inzage van het dossier werd vastgesteld dat het volledig ingediende aanvraagdossier (met o.a. plannen, foto’s, toelichtingsnota, andere informatieve stukken) NIET in de bundel aanwezig is”.

4.24. Te dezen dient vooreerst te worden vastgesteld dat de verzoekende partij van die stukken uiteraard niet onkundig kan zijn geweest.

Daarenboven blijft de verzoekende partij in gebreke aan te geven op welke wijze en in welke mate het ontbreken van die stukken haar in haar belangen heeft geschaad.

4.25. Het middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier

De griffier **De voorzitter**

Tiny Temmerman **Roger Stevens**