

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 209.504 van 6 december 2010
in de zaak A. 185.156/X-13.459.**

In zake : de n.v. B.V. IMMO
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Patrick De Keyzer
 kantoor houdend te 2600 BERCHEM
 Hugo Verrierstraat 16
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Renate Proost
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Belegstraat 24

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 17 september 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 14 juni 2007 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij aan de n.v. B.V. IMMO de vergunning wordt geweigerd “tot het wijzigen van de verkaveling nr. 089/103”, gelegen te Berlaarbaan, Sint-Katelijne-Waver.

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 Wouter De Cock 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 23 april 2010.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick De Keyzer, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Lies Rentmeesters, die loco advocaat Renate Proost verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock 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. Op 17 juni 1985 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver aan Jan Hans een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een stuk grond in vier loten, gelegen te Berlaarbaan-Heiken.

Op 6 september 1989 wordt een vergunning verleend tot wijziging van de voormelde verkavelingsvergunning, waarbij de kavels 3 en 4 worden samengevoegd.

Op 25 januari 1993 wordt aan Michel Bulteel een vergunning verleend tot wijziging van de voormelde verkavelingsvergunning, waarbij de kavels 2 tot 4 worden samengevoegd. Op dezelfde datum wordt aan Michel Bulteel een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een drukkerij en 5 appartementen.

Het betrokken terrein is gelegen aan de Berlaarbaan en is kadastraal bekend sectie E, nr. 48/12. Overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen is het gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

4. Op 7 december 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient Michel Bulteel namens de verzoekende partij een aanvraag in tot wijziging van dezelfde verkaveling voor lot 2, zijnde de samenvoeging van de oorspronkelijke kavels 2 tot 4.

De wijziging wordt aangevraagd met het oog op de “oprichting op het voorste gedeelte van lot 2 van een uitbreiding van het bestaande handelsgelijkvloers en (de) oprichting op de verdieping van 2 woongelegenheden met gelijkvloerse garage”.

5. Op 4 september 2006 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag om de volgende reden:

“De uitbreiding van het aantal woongelegenheden overschrijdt de draagkracht van de samengevoegde kavels gezien de omvang van het reeds vergunde complex”.

6. Op 18 september 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde verkavelingsvergunning met verwijzing naar het ongunstige advies van de gemachtigde ambtenaar.

7. Op 14 juni 2007 beslist de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het door Michel Bulteel namens de verzoekende partij ingestelde administratief beroep niet in te willigen en de gevraagde vergunning te weigeren.

De bestreden beslissing beoordeelt de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening als volgt:

“De aanvraag heeft als doel de verkavelingsvoorschriften te wijzigen zodat op het perceel een uitbreiding van de bestaande handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping en twee appartementen op de eerste verdieping

kunnen gerealiseerd worden. Dit is vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening echter niet te verantwoorden.

Door het goedkeuren van de aanvraag zou de weinige resterende open ruimte op het perceel nagenoeg volledig verdwijnen. De bestaande bebouwing heeft reeds zo'n dominant volume dat het toelaten van een uitbreiding onaanvaardbaar zou zijn. Na de realisatie van de nieuwe plannen zou het perceel voor 52% bebouwd zijn en nagenoeg volledig verhard zijn. De aanvraag ligt langs een verbindingssbaan tussen twee kernen die zich kenmerkt door vrijstaande woningen. De druk op het perceel én op de omgeving zou te groot worden als de uitbreiding zou worden toegestaan.

Een uitbreiding van de handelsfunctie is evenmin ruimtelijk te verantwoorden. In de omgeving zijn geen andere handelsruimtes terug te vinden en de bestaande gebouwen (drukkerij met opslagplaats) beslaan reeds een grote oppervlakte.

De aanvraag kan uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaard worden”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

8. In een eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 53, § 3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet).

De verzoekende partij stelt dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening verkeerd werd beoordeeld. Er werd in het verleden reeds een vergunning gegeven voor het bouwen van een drukkerij bij een papieropslagplaats, gekoppeld aan burelen en vijf appartementen. De huidige aanvraag beslaat minder dan 20 procent van hetgeen reeds werd gebouwd. De overweging in de bestreden beslissing dat de bestaande bebouwing reeds een dergelijk “dominant volume” zou zijn, stelt de in het verleden verleende vergunning in vraag. De huidige aanvraag verandert niets aan het reeds bestaande “dominant volume” en zou het gebouw aan de kant van de Berlaarbaan zelfs beter laten kaderen in het woongebied omdat de voorzijde wordt gebouwd als een villa met twee appartementen. Door de beoogde constructie wordt de achterliggende opslagplaats aan het oog onttrokken. In de bestreden beslissing

wordt tevens gesteld dat door de realisatie van de nieuwe plannen 52 procent van het perceel bebouwd zou zijn.

De verwerende partij had de aanvraag ook kunnen inwilligen door het opleggen van bepaalde voorwaarden of richtlijnen, zoals de aanleg van een groenscherm en van tuinen. Het door de gemeente gevoerde opportuniteitsonderzoek wees reeds in die richting. Gezien de reeds bestaande bebouwing en activiteiten overschrijdt de aanvraag niet de ruimtelijke draagkracht van het gebied en wordt de onderlinge verweving van functies in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang gebracht. Een terreinbezetting van 52 procent is een normaal gegeven voor een bouwgrond, aangezien nog 48 procent overblijft voor beplanting en toegang tot de gebouwen. Er kan dus niet worden voorgehouden dat “de weinig resterende open ruimte op het perceel nagenoeg volledig zou verdwijnen”.

De overweging in de bestreden beslissing dat het terrein gelegen is aan een verbindingsbaan tussen twee woonkernen die gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen, gaat voorbij aan het feit dat de bestaande gebouwen al vergund zijn en dat de gevraagde uitbreiding, mits het naleven van voorwaarden inzake tuinvoorzieningen en beplanting geen druk op de omgeving zou opleveren.

In haar memorie van wederantwoord voegt de verzoekende partij hier nog aan toe dat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt gesteld dat een uitbreiding van de handelsfunctie ruimtelijk niet te verantwoorden is en dat in de omgeving geen andere handelsruimten aanwezig zijn. Uit het door de verzoekende partij aangebrachte fotomateriaal blijkt immers dat er in de onmiddellijke omgeving vier soortgelijke handelsruimten zijn met een terreinbezetting die meer dan 52 procent bedraagt.

Beoordeling

9. De verplichting tot uitdrukkelijke motivering houdt in dat de bestreden vergunningsbeslissing duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft

beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht mag de Raad van State niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

10. Het gegeven dat de verkavelingsaanvraag de uitbreiding beoogt van reeds vergunde bebouwing op het perceel neemt niet weg dat de vergunningverlenende overheid het uiteindelijk beoogde project in zijn geheel vermag te toetsen en daarbij rekening kan houden met het volume en uitzicht van dit project.

De vergunningverlenende overheid vermocht daarbij te oordelen dat de aanvraag, die voorzag in een uitbreiding aan de voorzijde van het perceel, een dermate groot volume inhield dat de beoogde constructie niet verenigbaar is met de omgeving die gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen. De stelling van de verzoekende partij dat de achterliggende opslagplaats door dit grotere volume onttrokken wordt aan het oog, doet geen afbreuk aan deze beoordeling.

Uit het loutere feit dat de vergunningverlenende overheid heeft geoordeeld dat de aanvraag geweigerd moest worden, veeleer dan een voorwaardelijke vergunning af te leveren, kan nog niet worden afgeleid dat de motivering van de weigeringsbeslissing niet deugdelijk zou zijn.

De argumentatie met betrekking tot de handelsfunctie heeft betrekking op het tweede middel en komt aan bod bij de beoordeling van dat middel.

11. Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

12. In een tweede middel wordt de schending aangevoerd van het evenredigheidsbeginsel en van het gelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat het bestreden besluit aan de verzoekende partij een onevenredig groot nadeel berokkent en haar niet dezelfde rechten verleent als eigenaars in zijn rechtstreekse omgeving. Zij heeft het perceel aangekocht als bouwgrond en wenst met de huidige aanvraag haar gebouwen op dit perceel te vervolledigen. Door de bestreden beslissing is de bestaande bouwgrond van geen waarde meer voor de verzoekende partij, aangezien haar wordt geweigerd om 52 procent van het perceel te gebruiken voor bebouwing.

Er wordt ten onrechte voorgehouden dat in de omgeving geen andere handelsruimten zijn te vinden, terwijl uit het door de verzoekende partij aangebrachte fotomateriaal met bijhorende adresgegevens blijkt dat dit wel degelijk het geval is.

Beoordeling

13. Het gelijkheidsbeginsel kan slechts zijn geschonden indien in rechte en in feite vergelijkbare gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat of indien in rechte en in feite onvergelijkbare gevallen gelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze gelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de door haar aangehaalde inrichtingen in dezelfde straat, met name een houthandel en zagerij, een industriële bakkerij, een bedrijf van aanhangwagens, een bedrijf van grondwerken en een rozenkwekerij, in die mate vergelijkbaar zijn met de handelsruimte die zij in haar aanvraag beoogde, dat haar aanvraag door de vergunningverlenende overheid op dezelfde wijze moest worden beoordeeld. Bovendien vermeldt het door de verzoekende partij bekritiseerde

weigeringsmotief tevens dat “de bestaande gebouwen (drukkerij met opslagplaats) (...) reeds een grote oppervlakte beslaan”, waaruit blijkt dat zowel de bestaande als de gevraagde bedrijfsfunctie in de beoordeling werd betrokken.

14. De bestemming van een perceel in woongebied houdt geen subjectief recht in op een volledige bebouwing van dit perceel volgens eigen inzichten. Uit het feit dat aanvragen onder meer worden beoordeeld op hun overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en dat in bepaalde gevallen, zoals dat van de verzoekende partij, een weigeringsbeslissing volgt, blijkt op zich nog geen schending van het evenredigheidsbeginsel of van het gelijkheidsbeginsel.

15. Het tweede middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt 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 zes december 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens