

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 212.237 van 25 maart 2011
in de zaak A. 191.362/X-14.070.**

In zake : 1. de n.v. CIEL
 2. Michel HELLAWEL
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Andy Beelen
 kantoor houdend te 3590 DIEPENBEEK
 Stationsstraat 17
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14/3
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

Philippe MONSEU
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Peter Flamey
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

Verzoekende partijen tot tussenkomst :

1. Luc RENTIERS
2. Léonce VAN GINNEKEN
3. Stephanie RENTIERS
4. Quentin RENTIERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Peter Flamey
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 5 februari 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 14 oktober 2008 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende inwilliging van het beroep ingesteld door de consoorten Rentiers en Philippe Monseu tegen de beslissing van 22 september 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek houdende weigering van de vergunning voor het verkavelen van een perceel gelegen te Linkebeek, Villalaan, kadastraal bekend sectie B, nr. 95/a (thans nrs. 95/g – h – k).

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 14 januari 2010. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

De verzoekende partijen tot tussenkomst hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. Het verzoek tot tussenkomst is afgewezen bij beschikking van 14 januari 2010.

Auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 december 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy Beelen, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Sofie Van Noten, die loco advocaat Peter Flamey verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest andersluidend 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 25 juni 2003 (datum van het ontvangstbewijs) vragen “de consoorten” Rentiers en Philippe Monseu een vergunning aan voor het verkavelen in drie loten voor gesloten bebouwing van een perceel gelegen aan de Villalaan te Linkebeek.

Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek worden er drie bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de tweede verzoeker.

5. Gevraagd om advies, maakt de GECORO op 26 juni 2003 onder meer de volgende opmerking bij “de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften”:

“Alsook is de raad van mening de aanvrager niet te verplichten tot het plaatsen van een garage in de woning, dit zou tot gevolg hebben dat er enkel met een bel-etage kan gewerkt worden, in geval van parkeerproblemen is er nog altijd de parking aan de hoeve 't Holleken”.

6. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek verleent op 28 juli 2003 een ongunstig advies, onder meer op grond van de volgende overweging:

“Gelet omtrent het eerste bezwaar de GECORO van mening is dat er geen garage per woning dient te worden voorzien maar naar onze mening het gebrek aan parkeergelegenheid reëel is en er toch in elke woning een garage of parkeerplaats dient te worden voorzien”.

Het advies besluit als volgt:

“De aanvrager zou een nieuw ontwerp moeten indienen waarbij het perceel verkaveld wordt in 2 loten en rekening wordt gehouden met de opmerkingen van de GECORO omtrent de stedenbouwkundige voorschriften maar een garage of parkeerplaats dient te worden voorzien”.

7. De gemachtigde ambtenaar verleent een voorwaardelijk gunstig advies waarin hij de bezwaren ongegrond verklaart, onder meer omdat “wat betreft de parkeerproblemen kan gesteld worden dat de omgeving voldoende capaciteit heeft, zoals ook vermeld in het advies van de Gecoro” en waarin hij de volgende beschrijving geeft van de bouwplaats, de omgeving en het project:

“Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied gekend. Het perceel maakt deel uit van een dicht bebouwd bouwblok. De bebouwing in de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bebouwing op smalle en kleine percelen. Het project voorziet het verkavelen van een perceel in 3 loten bestemd voor eengezinswoningen in gesloten verband. De oppervlakte van de ontworpen kavels bedraagt 1a60ca à 1a70ca. De breedte aan de straat bedraagt telkens 6m”.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening luidt als volgt:

“Het voorgestelde project is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening. De voorgestelde breedte en oppervlakte van de gevormde loten komen overeen met de bestaande perceelsconfiguratie in de

omgeving. Het voorstel van gesloten bebouwing staat in relatie tot de omringende bebouwing. Er kan aangesloten worden op de bestaande wachtgevels. De voorgestelde bouwdieptes komen overeen met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels. Er wordt een grote woondichtheid gerealiseerd waardoor een optimaal ruimtegebruik gegarandeerd wordt. Mits eerbiediging van de opgelegde voorwaarden (...) zal de toekomstige bebouwing zich integreren in de omgeving en er harmoniëren met de bestaande omliggende gebouwen. De verkaveling brengt de goede ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang”.

Als “bijzondere stedenbouwkundige voorwaarde” voorziet de gemachtigde ambtenaar onder meer dat “het vereiste aantal autostaanplaatsen (...) in het hoofdgebouw ondergebracht (mag) worden op straatniveau en met toegang naar de straatzijde”.

8. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek verleent op 22 september 2003 de verkavelingsvergunning op voorwaarde “de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften (in vervanging van de voorgestelde) van de gemachtigde ambtenaar na te leven mits aanpassing door onderstaande tekst: - het vereiste aantal autostaanplaatsen moet in het hoofdgebouw ondergebracht worden op straatniveau en met toegang naar de straatzijde”. Het standpunt wordt als volgt gemotiveerd:

“Gelet op het ongunstig advies (...) (van) het College (...) van 28 juli 2003;

Gelet op het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar (...);

Gelet door het vervangen van de stedenbouwkundige voorschriften door de gemachtigde ambtenaar (...) gedeeltelijk tegemoet gekomen wordt aan de voornaamste bezwaren van het College;

Gelet niettegenstaande het advies van de Gecoro, het College overtuigd is van het gebrek aan parkeermogelijkheden in de nabije omgeving daar de openbare weg beperkt is tot de wegzate en het voetpad van de verkaveling en de andere kant is volledig op privé-eigendom gelegen waardoor er geen openbare parkeerplaats bestaat;

Gelet het College het overwegend en beschikkend gedeelte van het advies van de Gemachtigde Ambtenaar, het zijne maakt op voorwaarde dat (...) de stedenbouwkundige voorschriften aangepast worden als volgt (...).”

9. De aanvragers stellen op 11 oktober 2003 administratief beroep in tegen die beslissing en vragen “elke eigenaar afzonderlijk en vrij zijn keuze te laten bepalen, in het voorzien van een autobergplaats in zijn op te richten woning.

Ieder voor zich kan, rekening houdend met zijn gezinstoestand beslissen om het gelijkvloers te gebruiken als garage of als woongelegenheid”.

10. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek geeft op 20 oktober 2003 het volgende advies inzake het voornoemde administratief beroep:

“Gelet op het bouwberoep (waarin) volgende argumenten worden aangevoerd:

1) dat de GECORO op 26.6.2003 een positief advies uitbracht waarbij het voorzien van een garage geen noodzaak bleek aangezien er voldoende parking in de naaste omgeving voorhanden is;

Gelet er inderdaad een openbare parking op minder dan 50 m voorhanden is maar dat nu reeds wordt vastgesteld dat deze parking volledig volzet is;

Gelet door het landelijk karakter de breedte van onze gemeentewegen beperkt is tot het minimum en dat momenteel meerdere eigenaars van woningen zonder garage in de omgeving hun wagen op plaatsen achterlaten waar een stationeerverbod geldt bij gebrek aan parkeer ruimte;

Gelet dit argument dan ook niet kan weerhouden worden;

2) dat zij de stelling dat ieder gezin een garage als noodzaak beschouwt, niet kunnen bijtreden;

Gelet thans reeds vastgesteld wordt dat de meeste gezinnen zelfs over meer dan één wagen beschikken en dat bijgevolg het argument niet gegrond is;

(...)

Besluit:

Het standpunt van het Schepencollege omtrent de voorwaarde verbonden aan de verkavelingsvergunning afgeleverd in zitting van 22 september 2003 wordt gehandhaafd”.

11. Ter gelegenheid van de goedkeuring van de notulen van de vergadering van 26 juni 2003 (randnummer 5), neemt de GECORO op 18 november 2003 de volgende beslissing:

“Dhr. Hellawell gaat niet akkoord met het verslag van de vergadering van 26 juni 2003 en vraagt een herziening van het gegeven advies betreffende de verkavelingsaanvraag gelegen in de Villalaan.

De raad beslist om het punt tot het niet verplichten van een garage in elke woning te herzien en te beslissen dat elke woning verplicht een garage dient te voorzien. (...)”.

12. Met een brief van 15 december 2003 maakt de tweede verzoeker de verwerende partij de beslissing van de GECORO van 18 november 2003 (randnummer 11) over. In deze brief wordt ingegaan op de parkeerproblematiek van de Villalaan en op de daaromtrent in de vergunningsbeslissing van 22 september 2003 opgenomen voorwaarde.

13. Bij besluit van 8 juli 2004 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep in. De beoordeling op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening luidt als volgt:

“De gemeente Linkebeek beschikt niet over een verordening betreffende het parkeren.

De parkeervereisten werden voor het hele gewest jarenlang geregeld aan de hand van de ministeriële omzendbrief van 20/10/1982, betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te creëren. Volgens deze richtlijn werd per woongelegenheden één autostandplaats vereist. De omzendbrief werd inmiddels weer opgeheven.

De uitdrukking in de verkavelingsvoorschriften (...) ‘het vereiste aantal autostaanplaatsen’ slaat bijgevolg niet op enige van overheidswege opgelegde verordening, zodat dit enkel kan worden geïnterpreteerd als het aantal autostaanplaatsen dat de toekomstige bouwheer voor zijn eigen gebruik noodzakelijk acht.

De door het college vooropgestelde vereiste tot het verplicht voorzien van een autostandplaats in ieder van de drie woningen wordt bijgevolg niet gerechtvaardigd geacht.

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

- er is geen verordening op gemeentelijk, noch op gewestelijk vlak die de eis tot het realiseren van autostandplaatsen ondersteunt;
- de verplichting tot het verwezenlijken van een autobergplaats in iedere woning is niet te rechtvaardigen in het licht van de actuele trend tot het aanmoedigen van alternatief vervoer”.

De opgelegde stedenbouwkundige voorschriften voor de bestemming van de (hoofd)gebouwen luiden als volgt:

“1. Bestemming:

- één ééngezinswoning op elke kavel;
- de complementaire bedrijvigheid is niet toegelaten;
- het gebouw wordt in gesloten verband opgericht;
- het gebouw telt maximaal twee woonlagen.
- er dient voldaan te worden om bij bouwwerken parkeermogelijkheid te scheppen.

- het vereiste aantal autostaanplaatsen mag in het hoofdgebouw ondergebracht worden op straatniveau en met toegang naar de straatzijde”.

14. Op 31 oktober 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek drie stedenbouwkundige vergunningen voor het bouwen van een woning op elk van de kavels van de verkaveling.

15. Op vordering van de verzoekende partijen vernietigt de Raad van State bij arrest nr. 183.365 van 26 mei 2008 het voormelde besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant tot afgifte van de verkavelingsvergunning (randnummer 13).

16. Met een brief van 13 juni 2008 verzoeken de aanvragers de verwerende partij om opnieuw gehoord te worden. In deze brief wordt onder meer gesteld dat “de Raad van State enkel en alleen is overgegaan tot vernietiging omwille van zuiver formele redenen, met name omwille van onvoldoende motivering”.

17. Op 8 augustus 2008 richt de raadsman van de verzoekende partijen een faxbericht aan de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, met daarin het volgende verzoek:

“Namens cliënt verzoek ik u om bij het heroverwegen van de problematiek van het beschikken over een eigen parking of garage, verankerd in de voorwaarden opgelegd door het CBS, niet alleen rekening moet worden gehouden met de bijzondere plaatselijke toestand (bebouwing in gesloten verband) en het gegeven dat nagenoeg alle omwonenden over een eigen parking of garage beschikken, zoals vastgesteld door de Raad van State, maar ook met het feit dat de beroepers op eigen risico de bouwwerken hebben uitgevoerd en zich daarbij hebben bezondigd aan inbreuken op de regelgeving inzake ruimtelijke ordening die geleid hebben tot een P.V. en een bevel tot staking vanwege de stedenbouwkundig inspecteur.

Verder verzoek (ik) u mij te willen inlichten over de stand van de (hernomen) beroepsprocedure tegen de beslissing van het CBS van 22.09.2003. Cliënt wenst daarbij ook te worden gehoord”.

18. Op 14 oktober 2008 wordt een hoorzitting gehouden, waarbij de beroepsindieners worden gehoord. Blijkens een door de aanvragers opgestelde nota lichten zij op de hoorzitting toe dat “de Deputatie (...) vrij (kan) beslissen over de op te leggen verkavelingsvoorwaarden, met dien verstande dat er rekening dient gehouden te worden met de omstandigheid dat de verkaveling voor 3 loten ondertussen (...) reeds werd uitgevoerd”. De aanvragers betogen verder dat de drie afgegeven stedenbouwkundige vergunningen “naar alle waarschijnlijkheid” eveneens zullen worden vernietigd door de Raad van State en verzoeken “uitdrukkelijk om een kleine aanpassing door te voeren van de stedenbouwkundige voorschriften, teneinde de hellingsgraad van het dak aan de achterzijde te conformeren aan de as build situatie”.

19. Op 1 oktober 2008 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een verslag op over het administratief beroep van de aanvragers, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“Met betrekking tot de door het college opgelegde voorwaarde [het vereiste aantal autostaanplaatsen in het hoofdgebouw moet worden ondergebracht op straatniveau en met toegang naar de straatzijde] dient gesteld wat volgt:

- Er is geen verordenende regelgeving van toepassing die voor deze plaats een verplichting oplegt om bij woongelegenheden parkeerplaatsen te creëren. De ministeriële omzendbrief van 20/10/1982, betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te creëren, die als richtlijn aangaf dat er per woongelegenheden één autostandplaats vereist was, werd opgeheven. De gemeente heeft zelf ook geen verordening in die zin goedgekeurd, zodat de inrichting van een autobergplaats in ieder van de woningen niet op wettelijke gronden kan worden afgedwongen.
- In de omgeving zijn er openbare parkeerplaatsen aanwezig. Naast enkele parkeerstroken langs de wegen is er een openbaar parkeerterrein, verhard met dolomiet, langs de Galgendries, die uitgaat op de Villalaan. Deze parking, die plaats biedt aan meer dan 20 personenwagens, bevindt zich op minder dan 100 meter van de verkaveling. Op minder dan 200 meter is er voorts een nog grotere parking nabij de hoeve 't Holleken.
- Met de eis om een parkeerplaats te voorzien in iedere woning wordt betracht de parkeerdruk in de straat te verminderen. De Villalaan is inmiddels derwijze ingericht dat het wildparkeren langs de openbare weg vrijwel uitgesloten is, dit dank zij de verkeerspaaltjes die geplaatst werden aan de boord van de stoep.

Deze maatregel leidt ertoe dat gebruik zal worden gemaakt van de openbare parkeergelegenheden.

In bijkomende orde valt te melden dat de GECORO, geconsulteerd omtrent het verkavelingsontwerp, een verplichting tot het creëren van parkeergelegenheid bij de woonkavels niet nodig heeft geacht, maar wel de voorwaarde heeft gesuggereerd om geen complementaire functies toe te laten. Aangezien de parkeermogelijkheden zich niet vlakbij de verkaveling bevinden is deze vereiste terecht en dient te worden in aanmerking genomen.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening”.

Aan de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant wordt voorgesteld het beroep in te willigen om de volgende redenen:

- “- Het verkavelingsontwerp beantwoordt aan de planologische voorschriften voor het gebied.
- In het kader van de wettelijke en reglementaire voorschriften is het ontwerp voor vergunning vatbaar.
- Een behoorlijke inpassing van de woningen is gebaat met een afstemming van het dwarsprofiel op dat van de aanpalende woning met huisnummer 29, ten minste voor wat betreft de bouwlijn, de kroonlijsthoogte en de dakvlakken aan de straatzijde.
- Er is geen verordenende regelgeving van toepassing die voor deze plaats een verplichting oplegt om bij woongelegenheden parkeerplaatsen te creëren.
- In de omgeving zijn er openbare parkeerplaatsen aanwezig, waaronder een parkeerterrein met een capaciteit van meer dan 20 wagens op minder dan 100 meter van de verkaveling.
- De inrichting van de Villalaan bemoeilijkt op doelmatige wijze het wildparkeren langs de weg.
- Het weren van complementaire functies uit de verkaveling voorkomt een verhoging van de parkeerdruk.
- Het beroep kan worden ingewilligd mits naleving van de als bijlage toegevoegde stedenbouwkundige voorschriften, ter vervanging van de eerder aangenomen voorschriften”.

20. Op 14 oktober 2008 beslist de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep in te willigen en wordt bijgevolg de verkavelingsvergunning verleend “mits naleving van de als bijlage toegevoegde stedenbouwkundige voorschriften, ter vervanging van de eerder aangenomen voorschriften”. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Met betrekking tot de door het college opgelegde voorwaarde [het vereiste aantal autostaanplaatsen in het hoofdgebouw moet worden ondergebracht op straatniveau en met toegang naar de straatzijde] dient gesteld wat volgt:

- Er is geen verordenende regelgeving van toepassing die voor deze plaats een verplichting oplegt om bij woongelegenheden parkeerplaatsen te creëren. De ministeriële omzendbrief van 20/10/1982, betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te creëren, die als richtlijn aangaf dat er per woongelegheden één autostandplaats vereist was, werd opgeheven. De gemeente heeft zelf ook geen verordening in die zin goedgekeurd, zodat de inrichting van een autobergplaats in ieder van de woningen niet op wettelijke gronden kan worden afgedwongen.
- In de omgeving zijn er openbare parkeerplaatsen aanwezig. Naast enkele parkeerstroken langs de wegen is er een openbaar parkeerterrein, verhard met dolomiet, langs de Galgendries, die uitgaat op de Villalaan. Deze parking, die plaats biedt aan meer dan 20 personenwagens, bevindt zich op minder dan 100 meter van de verkaveling. Op minder dan 200 meter is er voorts een nog grotere parking nabij de hoeve 't Holleken.
- Met de eis om een parkeerplaats te voorzien in iedere woning wordt betocht de parkeerdruk in de straat te verminderen. De Villalaan is inmiddels derwijze ingericht dat het wildparkeren langs de openbare weg vrijwel uitgesloten is, dit dank zij de verkeerspaaltjes die geplaatst werden aan de boord van de stoep. Deze maatregel leidt ertoe dat gebruik zal worden gemaakt van de openbare parkeergelegenheden.

In bijkomende orde valt te melden dat de GECORO, geconsulteerd omtrent het verkavelingsontwerp, een verplichting tot het creëren van parkeergelegenheid bij de woonkavels niet nodig heeft geacht, maar wel de voorwaarde heeft gesuggereerd om geen complementaire functies toe te laten. Aangezien de parkeermogelijkheden zich niet vlakbij de verkaveling bevinden is deze vereiste terecht en dient te worden in aanmerking genomen.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Aan de deputatie wordt voorgesteld om het beroep in te willigen om volgende redenen:

- het verkavelingsontwerp beantwoordt aan de planologische voorschriften voor het gebied;
- in het kader van de wettelijke en reglementaire voorschriften is het ontwerp voor vergunning vatbaar;
- een behoorlijke inpassing van de woningen is gebaat met een afstemming van het dwarsprofiel op dat van de aanpalende woning met huisnummer 29, ten minste voor wat betreft de bouwlijn, de kroonlijsthoogte en de dakvlakken aan de straatzijde;
- er is geen verordenende regelgeving van toepassing die voor deze plaats een verplichting oplegt om bij woongelegenheden parkeerplaatsen te creëren;

- in de omgeving zijn er openbare parkeerplaatsen aanwezig, waaronder een parkeerterrein met een capaciteit van meer dan 20 wagens op minder dan 100 meter van de verkaveling;
- de inrichting van de Villalaan bemoeilijkt op doelmatige wijze het wildparkeren langs de weg;
- het weren van complementaire functies uit de verkaveling voorkomt een verhoging van de parkeerdruk”.

De door het bestreden besluit opgelegde stedenbouwkundige voorschriften voor de bestemming van de (hoofd)gebouwen luiden als volgt:

“I. GEBOUWEN

1. bestemming:

- per kavel een ééngezinswoning in gesloten verband;
- er kunnen geen nevenbestemmingen worden toegelaten: geen commerciële functies, geen beroepspraktijken enz..., de bestemming is m.a.w. louter residentieel”.

21. Op 8 december 2008 vernietigt de Raad van State op vordering van de eerste verzoekende partij bij de arresten nrs. 188.574, 188.575 en 188.576 de drie op 31 oktober 2005 afgegeven stedenbouwkundige vergunningen (randnummer 14).

22. Op 13 januari 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek opnieuw drie stedenbouwkundige vergunningen voor het bouwen van een woning op elk van de kavels van de verkaveling.

23. Op 20 mei 2010 willicht de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het administratief beroep van de verzoekende partijen, ingesteld tegen de laatstgenoemde drie stedenbouwkundige vergunningen in en worden de vergunningen geweigerd. In deze besluiten wordt onder meer het volgende overwogen:

“4. Het niet voorzien van een parkeerplaats op het eigen terrein is niet in strijd met de verkavelingsvoorschriften. Hierdoor moet aangenomen worden dat de aanvraag op dit punt de plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt. Deze conclusie komt voort uit de toepassing van artikel 4.3.1. § 2, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin wordt

gesteld (...) bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onder meer rekening te houden met volgende beginselen:

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Gezien de van kracht zijnde verkaveling, waarbij geoordeeld werd dat het verplicht opleggen van een parkeergelegenheid op het eigen terrein niet noodzakelijk was, dient deze beoordeling bij het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning die voldoet aan de verkaveling, niet opnieuw te gebeuren.

(...)

Aan de deputatie wordt voorgesteld om (...) de aanvraag te weigeren om volgende reden:

- aan de achterzijde werd de woning uitgewerkt met 3 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst. Op dit punt is de aanvraag in strijd met de verkavelingsvoorschriften”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

24. De tussenkommende partij werpt in haar memorie op dat blijkt dat de beslissing van de eerste verzoekende partij om in rechte te treden werd genomen door de gedelegeerd bestuurder en één bestuurder en niet door de raad van bestuur en dat niet blijkt dat de eerstgenoemden gemachtigd zijn om in rechte op te treden in plaats van de raad van bestuur.

25. De exceptie wordt verworpen aangezien uit artikel 14 van de gecoördineerde statuten van de eerste verzoekende partij blijkt dat de

vennootschap in rechte geldig kan worden vertegenwoordigd door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, of door een gedelegeerd bestuurder.

26. De tussenkomen de partij stelt in haar memorie niet in te zien dat de verzoekende partijen de hoedanigheid en het belang hebben om de verkavelingsvergunning aan te vechten omdat dit voor de eerste verzoekende partij niet wordt uitgelegd en omdat er voor geen van beide verzoekende partijen een eigendomstitel of een attest van woonplaats wordt neergelegd.

27. In het arrest nr. 183.365 van 26 mei 2008 heeft de Raad van State vastgesteld dat de tweede verzoeker eigenaar is van twee onroerende goederen waarvan hij er één bewoont, die zich recht tegenover het betrokken perceel bevinden, alsook dat de eerste verzoekende partij haar exploitatiezetel heeft in het voormelde onroerend goed van de tweede verzoeker dat hij zelf niet bewoont. Daaruit is afgeleid dat de verzoekende partijen deden blijken van het rechtens vereiste belang bij het aanvechten van de uitspraak over de verkavelingsaanvraag inzake het betrokken perceel. Aangezien het thans bestreden besluit uitspraak doet over dezelfde aanvraag en aangezien de tussenkomen de partij de juistheid van de voornoemde gegevens niet in vraag stelt, wordt de exceptie verworpen.

28. De tussenkomen de partij werpt in haar memorie op dat de verzoekende partijen het belang bij het bestrijden van de verkavelingsvergunning ontberen, aangezien het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek op 13 januari 2010 stedenbouwkundige vergunningen voor het bouwen van een woning heeft afgegeven (randnummer 22).

29. De exceptie wordt verworpen bij gebrek aan feitelijke grondslag, aangezien de drie stedenbouwkundige vergunningen van 13 januari 2010 onbestaande zijn als gevolg van de beslissingen van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 20 mei 2010 (randnummer 23).

V. Onderzoek van het vijfde middel

Standpunt van de partijen

30. In het vijfde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), van de artikelen 544 en 1382 van het Burgerlijk Wetboek, van de artikelen 55 en 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), van de motiveringsplicht en van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“De verwerende partij willigt het beroep in en schraapt aldus de voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek.

Eén van de motieven die zij daarvoor aanbrengt is dat er in de omgeving openbare parking aanwezig is:

‘In de omgeving zijn er openbare parkeerplaatsen aanwezig. Naast enkele parkeerstroken langs de wegen is er een openbaar parkeerterrein, verhard met dolomiet, langs de Galgendries, die uitgaat op de Villalaan. Deze parking, die plaats biedt aan meer dan 20 personenwagens, bevindt zich op minder dan 100 meter van de verkaveling. Op minder dan 200 meter is er voorts een nog grotere parking nabij de hoeve ’t Holleken....

Aan de deputatie wordt voorgesteld om het beroep in te willigen om volgende redenen:

...

- in de omgeving zijn er openbare parkeerplaatsen aanwezig, waaronder een parkeerterrein met een capaciteit van meer dan 20 wagens op minder dan 100 meter van de verkaveling;’

Een toetsing aan art. 19 KB van 28.12.1972 moet echter meer dan theoretisch zijn, zij vergt dat het bestuur zich effectief rekenschap geeft van de concrete plaatselijke situatie.

De bestendige deputatie houdt nergens in de bestreden beslissing rekening met het bestaand gebruik, met de feitelijke restcapaciteit, van deze openbare parkings.

De GECORO heeft in haar adviezen van 26.06.2003 en 18.11.2003 reeds gewezen op het reëel gebrek aan parkeergelegenheid in de omgeving.

Het College heeft hetzelfde gedaan in haar advies van 28.07.2003, haar beslissing van 22.09.2003 en in haar advies van 20.10.2003. Zij heeft

daarbij gewezen op het feit dat de openbare parking in de omgeving reeds volzet (is).

-> 28.07.2003 (...): '...naar onze mening het gebrek aan parkeergelegenheid reëel is en er toch in elke woning een garage of parkeerplaats dient te worden voorzien...'

-> 22.09.2003 (...): '...het college overtuigd is van het gebrek aan parkeergelegenheden in de onmiddellijke omgeving...'

-> 20.10.2003 (...): '...Gelet er inderdaad een openbare parking op minder dan 50m voorhanden is maar dat nu reeds wordt vastgesteld dat deze parking volledig volzet is...'

Men mag toch aannemen dat de plaatselijke overheid meer zicht heeft op het effectief gebruik van de openbare parkings op haar grondgebied dan de provinciale overheid, nu zij zich hiervan wekelijks, zo niet dagelijks, kan vergewissen.

Deze parkings zijn momenteel reeds volledig benomen (...).

Daarbij komt nog dat de druk op deze parkings nog verder zal toenemen.

De Hoeve 't Holleken is immers de toegangspoort tot verschillende sportterreinen, gelegen nabij het Bambos. Het betreft o.m. een hockey- en voetbalterrein. De parking aan de Hoeve waarnaar de bestendige deputatie in de bestreden beslissing verwijst dient dus eigenlijk om sporters en supporters hun voertuigen te laten stallen en werd tot op heden nog enigszins ontlast doordat er in het Bambos ook een geïmproviseerde parking was die veelvuldig gebruikt werd door de sportliefhebbers (zowel de beoefenaars van de sporten hockey en voetbal als de toeschouwers). Deze parking was immers vlakbij de sportvelden gelegen.

De gemeente Linkebeek werd echter reeds eerder aangemaand door Natuur en Bos om het gebruik van deze illegale parking (want in feite betreft het bosgebied) te beletten en dat is in 2008 opnieuw gebeurd. De gemeente heeft dan ook moeten beslissen tot verwijdering van de illegale verharde parking in het Bambos (...).

Het gevolg hiervan is dat de parkeerdruk op de (legale en verplichte) parking aan de Hoeve 't Holleken en de Galgendries nog verder zal toenemen en dit in aanzienlijke mate. Zowel de sporters als de supporters zullen immers verplicht van deze parkings gebruik moeten maken en dit niet alleen bij wedstrijden, maar ook bij trainingen.

Bovendien ontkracht de verwerende partij elders in de bestreden beslissing ook nog eens zelf dat deze openbare parkings feitelijk dienst zullen doen (los van de vraag naar de capaciteit!) voor de bewoners van de verkavelde loten waar zij er op wijst dat deze zich niet vlakbij de verkaveling bevinden:

'In bijkomende orde valt te melden dat de GECORO, geconsulteerd omtrent het verkavelingsontwerp, een verplichting tot het creëren van parkeergelegenheid bij de woonkavels niet nodig heeft geacht, maar wel de voorwaarde heeft gesuggereerd om geen complementaire functies toe te laten. Aangezien de parkeermogelijkheden zich niet vlakbij de verkaveling bevinden is deze vereiste terecht en dient in aanmerking genomen...'

Er zijn dan ook verschillende redenen om aan te nemen dat de goede plaatselijke ordening wel degelijk in het gedrang komt, maar tóch levert de deputatie de vergunning af.

In die omstandigheden rustte echter op de verwerende partij de verplichting om de gevraagde schrapping van de voorwaarde zoals opgenomen in de verkavelingsvergunning van het CBS van 22.09.2003 te weigeren.

Minstens is de motivering die de verwerende partij op het vlak van de goede plaatselijke ordening voorziet, niet afdoende om de schrapping van die voorwaarde te verantwoorden.

Wanneer er geen voor de hand liggende beslissing wordt genomen – wat i.c., gelet op de adviezen van de GECORO, de adviezen en de beslissingen van het CBS en het annulatiearrest van Uw Raad kennelijk het geval is – is de motiveringsplicht des te strenger voor de overheid die wil afwijken (...).”.

31. In haar memorie van antwoord stelt de verwerende partij dat de bestreden vergunning (drie kavels voor eengezinswoningen in gesloten verband) bezwaarlijk een aanzienlijke toename van de parkeerdruk tot gevolg kan hebben. Zij meent dat de kwestie van de openbare parkeergelegenheid in de bestreden beslissing grondig werd onderzocht en dat de elementen die de verzoekende partijen nu aandragen in verband met de openbare parkeergelegenheid irrelevant zijn. Volgens de verwerende partij heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek of de GECORO nergens, zoals de verzoekende partijen voorhouden, gesteld dat deze openbare parkeergelegenheid volledig volzet zou zijn.

De verwerende partij benadrukt dat zij als administratief beroepsorgaan de aanvraag in zijn volledigheid moet beoordelen en geen rekening moet houden met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Zij stelt dat de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek opgelegde voorwaarde met betrekking tot de parkeerplaatsen dus niet, zoals de verzoekende partijen voorhouden, werd “geschrapt”.

De verwerende partij besluit dat de beslissing de aanvragers niet te verplichten een parkeerplaats te voorzien in de woningen niet kennelijk onredelijk is.

32. De tussenkommende partij zet in haar memorie uiteen dat artikel 4 DRO op zich geen toetsingsgrond kan zijn bij het verlenen van vergunningen. Zij meent dat de bestreden vergunning afdoende werd gemotiveerd

met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening. Zij benadrukt dat de deputatie als orgaan van actief bestuur de in het kader van het beroep aangevoerde argumenten niet moet beantwoorden, a fortiori de argumenten aangevoerd in bezwaarschriften of in het advies van het college van burgemeester en schepenen en dat de motivering minder concreet en precies moet zijn wanneer de gemachtigde ambtenaar een positief advies heeft verleend omtrent de vergunningsaanvraag.

De tussenkomende partij meent dat uit de overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (randnummer. 19), dat door de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant integraal werd onderschreven, blijkt dat de voornoemde deputatie bij de heroverweging van de aanvraag is overgegaan tot een uitvoerig onderzoek van de concrete plaatselijke situatie.

De tussenkomende partij besluit dat de Raad van State en a fortiori de verzoekende partijen, zich niet in de plaats kunnen stellen van het bestuur voor de discretionaire beoordeling van de ruimtelijke ordening.

Beoordeling

33. Om te voldoen aan de uit artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet voortvloeiende motiveringsverplichting wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, moeten in de vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen worden vermeld die de beslissing verantwoorden, derwijze dat de aanvrager of de belanghebbende derde met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing kan opkomen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. De opgelegde formele motiveringsverplichting houdt eveneens in dat enkel met de in het besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

34. Het argument van de tussenkomende partij dat de motivering van het bestreden besluit minder concreet en precies moet zijn omdat de gemachtigde ambtenaar een positief advies heeft verleend omtrent de aanvraag kan niet worden aangenomen, al was het maar omdat uit de gegevens van de zaak

blijkt dat de gemachtigde ambtenaar in zijn voorwaardelijk gunstig advies als bijzondere stedenbouwkundige voorwaarde voorziet dat “het vereiste aantal autostaanplaatsen (...) in het hoofdgebouw ondergebracht (mag) worden op straatniveau en met toegang naar de straatzijde” (randnummer 7), terwijl de door het bestreden besluit opgelegde stedenbouwkundige voorschriften het stilzwijgen bewaren inzake autostaanplaatsen (randnummer 20).

In het bestreden besluit wordt het voornoemde stilzwijgen gemotiveerd door (1) de aanwezigheid van openbare parkeerplaatsen in de omgeving, (2) de afwezigheid van verordenende bepalingen die de creatie van parkeerplaatsen bij woongelegenheden verplichten en (3) de stelling dat door het plaatsen van paaltjes aan de boord van de stoep van de Villalaan wildparkeren vrijwel wordt uitgesloten en het gebruik van de openbare parkeergelegenheden wordt gestimuleerd.

35. Anders dan de verwerende partij voorhoudt, blijkt uit de gegevens van de zaak (randnummer 10) wel degelijk dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek in de loop van de vergunningsprocedure over de dichtst bij de verkaveling gelegen openbare parkeerplaatsen heeft opgemerkt “dat nu reeds wordt vastgesteld dat deze parking volledig volzet is”. Het wordt niet betwist dat de in het bestreden besluit bedoelde parkeerplaatsen gelegen zijn langs gemeentewegen, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. In die omstandigheden kon de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant de voornoemde opmerking van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek niet zonder schending van het zorgvuldigheidsbeginsel negeren. Uit de desbetreffende overweging van het bestreden besluit blijkt evenwel niet dat de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant bij de voornoemde opmerking zou hebben stilgestaan.

36. Voor de vraag of de opgelegde stedenbouwkundige voorschriften de goede aanleg van de plaats waarborgen, is de vaststelling dat er geen verordenende bepalingen bestaan die de creatie van parkeerplaatsen bij woongelegenheden verplichten irrelevant.

37. Daargelaten de vraag hoe een algemene maatregel tot stimulering van het gebruik van openbare parkeergelegenheden kan bijdragen tot het oplossen van de parkeerproblematiek voor de bewoners en de bezoekers van de woningen in de verkaveling, moet worden vastgesteld dat de overweging inzake de paaltjes aan de boord van de stoep van de Villalaan niet kan volstaan om het stilzwijgen van de stedenbouwkundig voorschriften inzake autostaanplaatsen afdoende te motiveren.

38. De conclusie is dat de motivering in het bestreden besluit inzake parkeerplaatsen niet afdoende is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 14 oktober 2008 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende inwilliging van het beroep ingesteld door de consoorten Rentiers en Philippe Monseu tegen de beslissing van 22 september 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek houdende weigering van de vergunning voor het verkavelen van een perceel gelegen te Linkebeek, Villalaan, kadastraal bekend sectie B, nr. 95/a (thans nrs. 95/g – h – k).

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkommende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

De verzoekende partijen tot tussenkomst worden verwezen in de kosten van het verzoek tot tussenkomst, begroot op 500 euro, elk voor een vierde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftientwintig maart 2011, 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