RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 212.366 van 1 april 2011
in de zaak A. 192.988/X-14.229.

In zake : Frank BEUKELAERS
die woonplaats kiest te 3070 KORTENBERG
Hertog Jan II laan 31

tegen :

1. de gemeente KORTENBERG
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cies Gysen
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Antwerpsesteenweg 16-18
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Van Bever
kantoor houdend te 1850 GRIMBERGEN
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :

Rik GEERTS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Beelen
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Justus Lipsiusstraat 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 25 mei 2009, strekt tot de nietigverklaring van het in de akte niet-gedateerde besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg houdende afgifte aan Rik Geerts van de stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van een bestaande woning, het aanleggen van een verharde parking (met nieuwe

groenaanplantingen) door middel van waterdoorlatende klinkers voor de openbare parking en grastegels voor de personeelsparking en het omhakken van bomen op een perceel gelegen te Kortenberg, Stationsstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 157/h2.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 18 januari 2010. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 28 januari 2011.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Frank Beukelaers, advocaat Julie Lauwers, die loco advocaat Cies Gysen verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Kristine De Luyck, die loco advocaat Marc Van Bever verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Johan Vanstipelen, die loco advocaat Bert Beelen verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. Feiten

3.1. De verzoeker is eigenaar van een onroerend goed gelegen aan de Hertog Jan II laan te Kortenberg, dat paalt aan de achterzijde van het hierna vermelde bouwterrein.

3.2. Op 2 augustus 2006 levert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest af voor het slopen van de woning gelegen aan de Stationsstraat 12 te Kortenberg en het voorzien van bijkomende parkeerplaatsen.

3.3. Op 30 september 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in voor het afbreken van een bestaande woning, het aanleggen van een verharde parking (met nieuwe groenaanplantingen) door middel van waterdoorlatende klinkers voor de openbare parking en grastegels voor de personeelsparking, het omhakken van bomen die de aanleg van de parking hinderen en terreinaanlegwerken (het nivelleren van het hoger gelegen maaiveld) op het terrein gelegen aan de Stationsstraat 12-18 te Kortenberg.

De aanvraag beoogt een openbare parking met 26 parkeerplaatsen in plaats van de reeds bestaande 11, 15 parkeerplaatsen voor het personeel achteraan het warenhuis en 4 parkeerplaatsen naast de woning met huisnummer 14.

3.4. Volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven is het goed 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.

3.5. Tijdens het openbaar onderzoek dat gehouden wordt van 6 oktober 2008 tot en met 4 november 2008, worden er 4 bezwaarschriften ingediend, waaronder 1 door de verzoeker.

Op 17 december 2008 weerlegt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg de ingediende bezwaren en verleent het een gunstig preadvies.

Op 17 maart 2009 brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies uit. De volgende voorwaarden worden opgelegd:

- de 4 parkeerplaatsen langs de rechterkant van de woning met huisnummer 14 dienen te worden gesupprimeerd;
- de breedte van de groene bufferzone langs de rechterkant van de woning met huisnummer 14 wordt op minimum 5 m gebracht.

3.6. Met het bestreden besluit verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg de gevraagde vergunning. De 4 parkeerplaatsen langs de rechterkant van de woning met huisnummer 14 worden gesupprimeerd en de breedte van de groene bufferzone langs de rechterkant van deze woning wordt op minimum 5 m gebracht.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4. De eerste verwerende partij werpt op dat de verzoeker geen ontvankelijke middelen aanvoert in het verzoekschrift omdat “geen enkele rechtsregel wordt aangeduid die zou zijn geschonden door de bestreden beslissing”, “geen enkele kwalitatieve omschrijving van de aangevoerde schendingen (wordt) verstrekt” en “in de toelichting bij de middelen (...)

onmogelijk de opportuniteitskritiek van de wettigheidskritiek kan worden onderscheiden".

5. De tweede verwerende partij werpt een gelijkaardige exceptie op "aangezien de middelen waarop het beroep berust niet worden uiteengezet, en niet wordt vermeld welke bepalingen geschonden zouden zijn" en "er geen sprake (is) van een voldoende duidelijke omschrijving van een overtreden rechtsregel en van de wijze waarop die regel door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden".

6. De verzoeker repliceert dat er "weldegelijk middelen (worden) ingeroepen, nl.: de manifeste schending van de goede ruimtelijke ordening, de schending van de privacy en de schending van het beginsel van behoorlijk bestuur en van de motiveringsplicht" en "dat deze middelen de schending betekenen van de rechtsregels die voortvloeien uit de ingeroepen middelen".

7. De tussenkomende partij werpt eveneens op dat "het verzoekschrift niet ontvankelijk kan zijn" omdat het "dermate vaag is dat het niet kan begrepen worden" en "totaal geen uitgewerkte middelen bevat noch in de middelen aangeeft welke wettelijke bepalingen zouden geschonden zijn en waaruit die schendingen dan zouden moeten bestaan".

8. Luidens artikel 2, § 1, 3° van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: het algemeen procedurereglement) bevat het verzoekschrift "het voorwerp van de eis, aanvraag of beroep en een uiteenzetting van de feiten en de middelen". Onder "middel" in de zin van die bepaling moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregel en van de wijze waarop die regel naar het oordeel van de verzoekende partij door de bestreden handeling wordt geschonden.

9. Uit de bespreking hierna van het eerste middel blijkt dat het verzoekschrift op zijn minst een uiteenzetting van één middel bevat, zoals vereist in het voormelde artikel 2, § 1, 3° van het algemeen procedurereglement.

De excepties worden verworpen. Het beroep is ontvankelijk.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

10. De verzoeker zet het eerste middel als volgt uiteen:

> "Het beoogde doel van de bouwaanvraag en de inplanting ervan staat volledig haaks op de eeuwenoude bestaande groene zone.
> Het is dan ook volstrekt onaanvaardbaar dat een dergelijke bijkomende - en nutteloze - reusachtige parking, waarvoor een milieuvergunning vereist is, zal ingeplant worden in het zeer residentieel gebied zoals in casu.
> (…)
> Het gaat hier weliswaar om een woongebied, maar het is een woongebied met parkkarakter, dat zoveel mogelijk dient behouden te blijven en waar het groen tevens een buffer moet zijn tegen de vervuiling en het drukke verkeer op de Leuvensesteenweg en op de Stationsstraat.
> Door het aanleggen van zo'n omvangrijke parking geraakt dit perceel haast volledig bebouwd tot zo'n 100m diep, wat o.i. moeilijk verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, zijnde een parkgebied.
> Haast alle woningen in de Hertog Jan II laan en ook heel wat in de Stationsstraat hebben diepe tuinen met parkkarakter en met een verhouding bebouwd deel / parktuin, die het omgekeerde is van de verhouding op het grote perceel van dhr. GEERTS.
>
> Het woon- parkkarakter van deze woonzone is reeds meer dan 100 jaar oud en is historisch gegroeid vanuit de Bedelaarsweg naar de Abdij.
> Reeds van bij de verbouwingstoelating eind jaren '80, werd erop gewezen dat bij de uitbreiding van het warenhuis rekening diende te worden gehouden met deze context en dat er niet onbeperkt uitgebreid kon worden.
>
> Hoe meer men toelaat, hoe meer precedenten er gecreëerd zullen worden, die een verdere aantasting van het uitzonderlijke karakter van dit woongebied mogelijk zullen maken, wat trouwens reeds wordt aangetoond door de stapsgewijs verkregen vergunningen van dhr. GEERTS.
>
> Ook het dierenbestand ervaart dit woongebied nog steeds als schakel in de groene gordel, die zich uitstrekt van het bos van Kortenberg tot aan de vijvers van Erps-Kwerps.
>
> De redenen waarom de bestaande cliënteelparking, die nu pal tegenover het warenhuis ligt en die met de tijd is meegegroeid, niet meer zou voldoen, zijn helemaal niet afdoende.

Deze parking is volledig uitgerust met toegangspoorten en is omgeven door een hoge omheining. Te klein is ze in ieder geval niet, aangezien er nooit enig plaatsgebrek is...
Het argument van dhr. GEERTS, als zou het oversteken van de parking naar het warenhuis plotseling een groot gevaar betekenen, kan niet weerhouden worden. Immers, enerzijds had men dit reeds moeten voorzien decennia geleden bij de aanleg ervan, anderzijds gaat deze parking gewoon blijven bestaan, zodat het cliënteel dat daar parkeert de straat dient te blijven oversteken...
Het kan toch niet goedgepraat worden dat dergelijk manifest winstbejag de enige echte reden is waarom aan deze uitbreidingsaanvraag tegemoet wordt gekomen".

11. De eerste verwerende partij repliceert bijkomend dat het middel "deels feitelijke grondslag (mist)" omdat het bouwterrein "gelegen is in woongebied (...) en geenszins in enig groen- of woonparkgebied", dat de verzoeker "nergens poneert, zelfs niet aannemelijk maakt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing op foutieve gegevens gestoeld is of kennelijk onredelijk is", dat de verzoeker "enkel de inhoud van hun (sic) in het kader van het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift" herneemt en "deze bezwaren uitvoerig (werden) besproken en weerlegd in de bestreden beslissing" en dat de verzoeker "nergens de onwettigheid aanvoeren (sic) van de beoordeling van de bezwaren in de bestreden beslissing maar het blijkbaar gewoonweg niet eens zijn (sic) met het door het Schepencollege ingenomen standpunt" en dus enkel opportuniteitskritiek geeft die "niet tot nietigverklaring kan leiden".

12. De tweede verwerende partij repliceert bijkomend dat "het voorgestelde project (...) de stedenbouwkundige voorschriften (respecteert)" aangezien "handel, horeca en diensten (...) verenigbaar (zijn) met woongebied" en dat "de aanvraag (...) verenigbaar (is) met zijn omgeving" omdat (1) "de uitbreiding en modernisering van het grootwarenhuis, ook van het parkeerterrein, (...) mogelijk (zijn) binnen de eigen percelen", (2) "voor een goede ruimtelijke ordening (...) een parking aanpalend aan het warenhuis gunstiger (is) dan aan de overkant van de straat" en dit ook verkeersveiliger is, (3) "de meeste bestaande hoogstambomen (...) bewaard (blijven)", "de verharding (...) minimaal (wordt) gehouden", "de personeelsparking (...) in de boomvrije zone achter het warenhuis

(komt)" en "grotendeels omgeven (wordt) door een haag van 1.80m hoogte" en "er (...) bijkomende bomen (worden) geplant die een buffer vormen aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan de tuinen van de Hertog-Jan II laan" en (4) "de vergunning wordt verleend onder voorwaarde dat bij het uitvoeren van de werken, en in het bijzonder de nivelleringswerken, niet wordt geraakt aan de boomspiegel van de oude bomen" en "de beplantingen (...) gerealiseerd worden binnen het plantseizoen volgend op de aanvang van de werken".

13. De tussenkomende partij voert een met het verweer van de tweede verwerende partij gelijkluidend verweer.

14. De verzoeker dupliceert dat hij niet betwist dat het bouwterrein in woongebied is gelegen, maar dat "niet elke m² in een woongebied kan bebouwd worden" en dat "bij de uitoefening van een discretionaire bevoegdheid (...) rekening gehouden (moet) worden met de goede ruimtelijke ordening en o.m. met de bestaande begroeiing". Hij stelt verder dat "bij nazicht van de plannen op de Raad van State is gebleken dat het plan met de bestaande toestand totaal onjuist is" omdat "op het achterliggende gedeelte van de verzoekers slechts enkele bomen (staan) ingetekend, terwijl dit achterliggende gedeelte, dat nl. paalt aan de eigendommen De Cuyper, De Somer, Beukelaers, Tits en consoorten Bechtold, volkomen was begroeid met hoogstammen", zodat het agentschap voor Natuur en Bos ten onrechte "stelt dat het gaat om 'solitaire' bomen".

Beoordeling

15. De verwerende partijen en de tussenkomende partij begrijpen dit eerste middel als het aanvoeren van een schending van de goede ruimtelijke ordening en beantwoorden het, zij het in ondergeschikte orde, zonder dat zij in hun rechten van verdediging zijn geschaad. Er kan dan ook niet worden gesteld dat het middel onvoldoende werd uiteengezet, wanneer uit de stukken van het dossier en de memories blijkt dat de verwerende partijen en de tussenkomende partij de draagwijdte van het middel hebben begrepen. Het middel is ontvankelijk.

16. Voor het gebied waarbinnen het kwestieuze goed is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en evenmin een vergunde verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om te onderzoeken of de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit het toentertijd geldende artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Het behoort tot de door de wet toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het geldende gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke ordening. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om 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.

17. Om inzake de beoordeling van de goede plaatselijke ordening te voldoen aan die motiveringsverplichting, moeten in de vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen worden vermeld die de beslissing verantwoorden, derwijze dat het de aanvrager of de belanghebbende derde mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Die opgelegde formele

motiveringsverplichting houdt eveneens in dat enkel met de in de beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Wat de beoordeling van de goede plaatselijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Die beoordeling dient tevens in concreto te gebeuren en uit te gaan van de bestaande toestand.

18. Het eigendom van de verzoeker grenst aan het perceel waar volgens de bestreden beslissing de aanleg van een verharde parking en het omhakken van bomen is voorzien. Het eigendom van de verzoeker behoort bijgevolg tot de onmiddellijke omgeving en moet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden betrokken.

De bestreden beslissing is met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving als volgt gemotiveerd:

> "De percelen van de aanvraag liggen in woongebied volgens het gewestplan. Handel, horeca en diensten zijn verenigbaar met woongebied. Het grootwarenhuis is historisch gegroeid: uitbreiding en modernisering, ook van het parkeerterrein, zijn mogelijk binnen de eigen percelen. Het project voorziet een heraanleg van de bestaande parking en de voor de handelszaak noodzakelijke uitbreiding ervan. Voor een goede ruimtelijke ordening is een parking aanpalend aan het warenhuis gunstiger dan aan de overkant van de straat. De uitbreiding van de parking naast het warenhuis zal de verkeersveiligheid op de Stationsstraat ten goede komen, omdat minder voetgangers de drukke baan zullen moeten oversteken.
> In de voorliggende plannen is rekening gehouden met de opmerkingen van het Agentschap Natuur en Bos: de meeste bestaande hoogstambomen blijven bewaard. Meer bepaald zijn de plannen hertekend om de rode beuk en de haagbeuk langs de rechter perceelsgrens te kunnen behouden. Aan deze zijde komt een groene buffer van ongeveer 5 tot 8m breed. De verharding wordt minimaal gehouden (een weg van 3m breedte). De personeelsparking komt in de boomvrije zone achter het warenhuis te liggen, en wordt grotendeels omgeven door een haag van 1.80m hoogte. Er worden bijkomende bomen geplant die een buffer vormen aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan de tuinen van de Hertog-Jan II laan.
> (…)
> Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
> Overwegende dat de verharding verenigbaar is met zijn omgeving en dat de beplantingen dienen gerealiseerd te worden binnen het plantseizoen volgend op de aanvang der werken".

Deze motivering bestaat vooreerst enkel uit de loutere affirmatie dat “de verharding verenigbaar is met zijn omgeving”. Dit houdt geen beoordeling in van de goede ruimtelijke ordening.

Voorts beperkt deze motivering zich tot een omschrijving van de bouwplaats en het voorwerp van de aanvraag, zonder enige concrete omschrijving van hoe de aanvraag zich verhoudt tot het bestaande straatbeeld of van de specifieke elementen die dat straatbeeld kenmerken.

Ten slotte maakt de vaststelling met betrekking tot de invloed van het bestreden besluit op de verkeersveiligheid in de Stationsstraat evenmin een beoordeling uit die betrekking heeft op de ordening van de omgeving.

19. Met de verzoeker dient dan ook te worden besloten dat uit deze redengeving niet afdoende blijkt dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto is geschied.

Het middel is in die mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het in de akte niet-gedateerde besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg houdende afgifte aan Rik Geerts van de stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van een bestaande woning, het aanleggen van een verharde parking (met nieuwe groenaanplantingen) door middel van waterdoorlatende klinkers voor de openbare parking en grastegels voor de personeelsparking en het omhakken van bomen op een perceel gelegen te Kortenberg, Stationsstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 157/h2.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro, elk voor de helft.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van een april 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Tiny Temmerman	**Roger Stevens**