RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 215.003 van 8 september 2011
in de zaak A. 195.428/X-14.514.

In zake : Maria VAN GORP
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Benijts
kantoor houdend te 2200 HERENTALS
Lierseweg 271
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Willem Slosse
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Brusselstraat 59
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 6 februari 2010, aangevuld op 11 februari 2010 strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 4 december 2009 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport waarbij aan Maria Van Gorp de vergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een terrein aan de Sint-Gerebernusstraat te Geel, kadastraal bekend sectie N, nrs. 582/a en 583.

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.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 mei 2011.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn Brusselmans die loco advocaat Willem Slosse verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

Eerste auditeur Ann Eylenbosch heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. De verzoekster is eigenaar van een terrein gelegen aan de Sint-Gerebernusstraat te Geel, kadastraal bekend sectie N, nrs. 582/a en 583 (hierna: het terrein van de verzoekster).

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan Herentals-Mol is het terrein van de verzoekster tot een diepte van 50 m gelegen in woongebied en daarachter agrarisch gebied. Dit terrein is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het terrein van de verzoekster bevindt zich links naast het perceel met de Sint-Dimpnakapel. De afstand tussen de linkerzijgevel van de

kapel en de perceelgrens met het terrein van de verzoekster bedraagt ongeveer 2 m.

Het terrein van de verzoekster paalt achteraan aan het bij ministerieel besluit van 16 juli 1991 beschermd landschap Zammelsbroek.

4. Op 26 mei 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geel aan de consorten Vandecruys een verkavelingsvergunning voor percelen gelegen rechts naast de Sint-Dimpnakapel. Tussen de dichtbijgelegen bouwzone van deze verkaveling en de rechterzijgevel van de kapel bevindt zich een strook met een breedte van ongeveer 20 m.

5. Bij ministerieel besluit van 28 mei 2003 wordt de Sint-Dimpnakapel met linde en waterput als monument beschermd.

6. Op 13 april 2006 dient de verzoekster bij het gemeentebestuur van Geel een aanvraag in om haar terrein in drie loten voor vrijstaande woningen te verkavelen. Lot 1 paalt links aan het perceel met de Sint-Dimpnakapel. De bouwvrije zijtuinstroken bedragen 3 m. De voorschriften bieden de mogelijkheid om in de bouwvrije zijtuinstroken gekoppelde autogarages op te richten en achteraan op het perceel wordt een strook voor bijgebouwen voorzien waarin bebouwing (maximaal 75m²) mogelijk is tot tegen de zijdelingse perceelgrens.

7. Op 10 mei 2006 dienen de consorten Vandecruys bij het gemeentebestuur van Geel een aanvraag in om het terrein gelegen rechts en achter de Sint-Dimpnakapel te verkavelen in twee loten.

8. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag van de verzoekster, gehouden van 1 juni 2006 tot 30 juni 2006, worden twee bezwaarschriften ingediend.

9. Op 7 november 2007 stelt de verwerende partij aan de verzoekster voor haar verkaveling toe te laten voor de loten 2 en 3 zodat rond de

kapel een openheid bewaard blijft naar de achterliggende vallei. De verzoekster gaat niet akkoord met dit voorstel.

10. Gelet op het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel stelt de verzoekster op 3 maart 2008 bij de deputatie van de provincie Antwerpen administratief beroep in.

11. Op 15 mei 2008 willigt de deputatie van de provincie Antwerpen het beroep van de verzoekster in en verleent de gevraagde verkavelingsvergunning.

12. Tegen dit inwilligingsbesluit gaan zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als het schepencollege van de stad Geel in beroep bij de verwerende partij.

13. Bij besluit van 4 december 2009 van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport worden de beroepen ingewilligd en wordt de gevraagde vergunning geweigerd. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende overwogen wordt:

> "Overwegende dat de bebouwing in de eerste 50m achter de rooilijn voorzien wordt; dat een verkaveling voor woningbouw principieel conform is met de geldende gewestplanbestemming;
>
> (...)
>
> Overwegende dat zowel de Sint-Dimpnakapel als het naast- en achterliggend open landschap beeldbepalend zijn; dat de waarde ervan bevestigd wordt door de beschermingen ervan als beschermd monument respectievelijk beschermd landschap; dat vanuit het oogpunt van een goede plaatselijke ordening dit beeld bijgevolg zoveel mogelijk gevrijwaard dient te worden;
>
> Overwegende dat de aangevraagde verkaveling met 3 loten, met bouwvrije zijtuinstroken van slechts 3 m, waarbij er bovendien de mogelijkheid is om in deze zijtuinstroken gekoppelde garages op te richten en waarbij achteraan op het perceel bebouwing tot tegen de zijdelingse perceelsgrenzen mogelijk is, dit beeld echter zou tenietdoen; dat immers de openheid rond de kapel en het doorzicht naar het achterliggend landschap verstoord worden; dat het voorliggende verkavelingsontwerp bijgevolg afbreuk doet aan de intrinsieke waarde van het beschermde monument en het achterliggende beschermde landschap;

Overwegende dat uit het bovenstaande volgt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening; dat het ontwerp een te zwaar bouwprogramma beoogt, en daardoor te grootschalig is en onvoldoende rekening houdt met de bestaande ruimtelijke kenmerken van de onmiddellijke omgeving; dat het aldus strijdig is met de artikelen 4.3.1. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de zorg voor een goede plaatselijke ordening voorschrijft;

Overwegende dat gezien de beeldbepalende en historische waarde van deze plek, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en monumentenzorg het uitwerken van een ruimtelijke visie aangewezen is; dat het initiatief van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel om een dergelijke visie uit te werken en deze als toetsingskader te hanteren ondersteund wordt;

Overwegende dat door het schrappen van de kavel het dichtst bij de kapel (kavel 1), het verbreden van de zijtuinstroken en de resterende 2 kavels, het niet toelaten van de bijgebouwen en het vermijden van reliëfwijzigingen, er een grotere openheid ten opzichte van de kapel en het achterliggende landschap gerealiseerd wordt; dat dit een mogelijke aanpassing is aan het ontwerp om aan de opmerkingen tegemoet te komen; dat de visie die uitgewerkt wordt door de stad echter kan resulteren in andere stedenbouwkundige verantwoorde oplossingen".

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

14. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat het beroep onontvankelijk is bij ontstentenis van ontvankelijke middelen, aangezien het verzoekschrift "een onoverzichtelijke opeenstapeling van feitelijke commentaar (is) waarin geen verstaanbare en adequate uiteenzetting van een middel kan worden gevonden" en "er geen echte middelen ontwikkeld (worden) die kritiek geven op de bestreden beslissing".

De aangevoerde exceptie zal hierna worden behandeld bij het onderzoek van het enig middel.

V. Ontvankelijkheid van het aanvullend beroepsschrift

15. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat, vermits de verzoekster door een schrijven op 10 december 2009 kennis heeft gekregen van het bestreden besluit, het door haar op 11 februari 2010 neergelegd "aanvullend beroepsschrift" laattijdig is.

16. De verzoekster laat de laatstgenoemde exceptie onbeantwoord.

17. Het blijkt dat de verzoekster op 11 december 2009 kennis heeft gekregen van het aangetekend schrijven waarmee haar een afschrift van het bestreden besluit werd overgemaakt. Aangezien het "aanvullend beroepsschrift" buiten de in het procedurereglement voorziene termijn van zestig dagen is neergelegd wordt het wegens laattijdigheid uit de debatten geweerd.

VI. Onderzoek van het enig middel

18. De verzoekster voert in haar verzoekschrift het volgende aan:

> "Gezien het ministerieel besluit, houdende inwilliging van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en het beroep van het college van Burgemeester en Schepenen te Geel.
>
> Aangezien verzoekster zich hiermee niet akkoord kan verklaren :
>
> Dat de inwilliging van het beroep (in grote lijnen) gesteund is op volgende gronden:
>
> a. Zowel de St. Dimpnakapel als het naast- en achterliggend open landschap zijn beeldbepalend... Dit beeld dient zoveel mogelijk te worden gevrijwaard. De aangevraagde verkaveling in drie loten, met bouwvrije zijtuinstroken van slechts 3 m, waarbij er bovendien de mogelijkheid is om in deze zijtuinstroken gekoppelde garages op te richten heeft tot gevolg dat de openheid naar de kapel en het doorzicht naar het achterliggende landschap verstoord worden.
>
> b. de aanvraag is niet in overeenstemming met art. 4.3.1, par. 1 Vlaamse codex Ruimtelijke ordening.
>
> Aangezien verzoekster deze visie betwist.
>
> Dat:
>
> 1. De 'ontsluiting' van dit perceel wordt vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening niet toegestaan: gezien de ligging achter de kapel wordt ten overstaan van de voorliggende weg een tweede bouwstrook gevormd.
>
> Dit is in strijd met de goede ruimtelijke ordening: een gebouw achter een gebouw kan juist niet. Bovendien zal een gebouw pal achter de kapel juist de openheid en het zicht van het natuurgebied doen verdwijnen.
>
> Op deze plaats is juist het zicht het diepst... de kapel zal niet 'doodgeknepen' worden vermits de dichtstbijzijnde woning op ongeveer tien meter van deze kapel zou komen.
>
> Onlangs is er een deel 'omweg' rond de kapel op het kadasterplan getekend: deze bestaat in werkelijkheid niet en loopt dood op het aangrenzend perceel van verzoekster.

Het is aldus een achterliggende doodlopende weg waar niet mag worden gebouwd. Op deze wijze tracht men aldus blijkbaar een ‘eerste’ bouwstrook te creëren.

Tevens wordt opgemerkt dat door de ‘ontsluiting’ er een ringweg wordt gelegd rond de kapel, enkel dienstig om de verkaveling Vandecruys een bijkomende bouwplaats te geven. Deze ontsluitingsweg heeft geen enkel nut voor het verkeer, gezien verkeer alhier niet bestaat.

2. Op 26 mei 2003 werd door de Stad Geel een verkaveling voor drie bouwgronden goedgekeurd voor de familie Vandecruys. Deze verkaveling situeert zich… rechts achter de kapel. Deze kapel werd op 28.05.2003 monument verklaard. Dit is bizar en ruikt naar belangenvermenging...

Voor deze verkaveling gelden de bezwaren niet die voor verzoekster worden aanvaard.

In deze verkaveling (Vandecruys) staan de woningen op… 3 meter van de perceelsgrenzen en gelden de belemmeringen voor het ‘natuurgebied’ niet...

Deze percelen zijn inderdaad wel onbebouwd (zoals het betwiste besluit weergeeft) maar er is wel een bouwvergunning afgeleverd voor het bouwen van drie woningen op drie meter afstand van de perceelsgrens.

Bovendien vraagt zelfde eigenaar (Vandecruys) een vergunning aan voor twee woningen, achter de kapel (!!!), waarvan er blijkbaar reeds vergunning verleend werd voor één woning.

Hier gelden de voor verzoekster gestelde principes aldus niet?

3. Het Ministerieel Besluit citeert en aanvaardt het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, waarbij gesteld (wordt) dat het vanuit landschappelijk oogpunt van belang is om de historisch open ruimte, bekeken vanuit de vallei naar de zandrug en omgekeerd, met de kapel als enige bebouwing, zo open mogelijk te behouden.

Welnu, de Stad Geel, gesteund door het Ministerieel Besluit, hanteert voor verzoekster andere normen dan voor de verkaveling Vandecruys:

De verkaveling Vandecruys, rechts achter de kapel (perceel N 585) staat toe aan de verkavelaar te bouwen tot op 3 meter van de perceelsgrens, dit op een perceel dat tot een diepte van ongeveer 70 meter is opgehoogd tot op een hoogte, hoger dan het niveau van de voorliggende weg.

Verzoekster anderzijds mocht haar perceel slechts ophogen tot een diepte van 40 meter, met een talud naar achter van 10 meter.

Uit al deze elementen blijkt dat de gronden waarop de oorspronkelijke beslissing van de Gemeente Geel (later door de Minister bevestigd) niet steunen en niet in overeenstemming is met het Decreet voormeld. Dat zij minstens dezelfde gronden niet hanteren voor de aan de andere kant van de kapel gehouden verkaveling.

4. Het Ministerieel Besluit stelt dat de verkaveling (verzoekster) niet aansluit bij deze van Vandecruys.

Dit is logisch: de voorliggende weg maakt een bocht aan de kapel. Indien men op dezelfde ‘lijn’ zou bouwen als Vandecruys dan zou dit tot gevolg hebben dat de woningen op 18 meter van de voorliggende weg zouden liggen.

Bovendien moet men zich richten op een gebouw dan niet gebouwd mag worden op deze plaats...

5. ‘Openheid rond de kapel en achterliggende vallei’:

Aangezien deze aangehaalde reden totaal onjuist is.

Dat juist de oprichting van drie woningen links van de kapel, en drie woningen rechts van de kapel (reeds vergund !) de meest adequate oplossing biedt:

- het volledig zicht en diepste zicht naar de vallei blijft volledig behouden.
- een gebouw achter een gebouw (aldus in tweede lijn) kan niet worden toegestaan doordat hierdoor juist het mooie dieptezicht verdwijnt.
- Er zijn rechts van de kapel reeds drie loten vergund, zodat het geheel (mits verkaveling van drie loten links van de kapel) een symmetrisch geheel vormt.
- Het algemeen uitzicht is desastreus voor zover we rechts drie woongelegenheden op 6 meter van mekaar en links twee woongelegenheden tien meter van mekaar bouw(en). Het is totaal fout om te denken dat er - door het volgen van de Gemeente Geel - méér openheid ontstaat...
- Men moet geen illegale 'rondweg' creëren om een tweede bouwstrook te doen ontstaan. Dit is totaal fout: er is zéér weinig, verwaarloosbaar verkeer langs deze weg.

6. Het is merkwaardig dat het Ministerieel Besluit stelt dat 'vanuit het oogpunt van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening het beeld zoveel als mogelijk gevrijwaard dient te blijven, daar waar men door de ingrepen en voorstellen die men wenst te doen juist tot stand zal brengen dat dit beeld niet gevrijwaard zal blijven (openheid achter de kapel naar achter toe zal totaal weg zijn...!!!)

7. Aangezien op grond van voormelde elementen duidelijk is aangetoond dat er geen strijdigheid is met art. 4.3.1, par. 1 van de Vlaamse Codex. Verzoekster stelt vast dat de houding van de Stad Geel een schending inhoudt van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, geconcretiseerd in het onafhankelijkheids- en onpartijdigheidsbeginsel.

8. Aangezien de bestreden beslissing gesteund is op totaal foute feitelijke premissen'".

19. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord in hoofdorde de onontvankelijkheid op van het middel, om de in randnummer 14 aangehaalde redenen. Ondergeschikt voert de verwerende partij onder meer aan dat een betwisting over het feit of de verkavelingsaanvraag van de consorten Vandecruys (randnr. 7) al dan niet ingewilligd dient te worden, vreemd is aan de actuele procedure voor de Raad van State en dat zij de stelling van de verzoekster dat er geen strijdigheid is met artikel 4.3.1, § 1 van de Vlaamse Codex alleen maar kan beamen.

20. In haar memorie van wederantwoord voert de verzoekster aan dat er:

"verschillende rechtsregels geschonden zijn:

- Art 4.3.l van de Vlaamse Codex Ruimtelijk(e) Ordening werd geschonden door de onjuiste motivaties die door het Ministerieel besluit werden gegeven;
- Er werd geen, minstens onvoldoende rekening gehouden met de diverse adviezen die door de verschillende instanties werden gegeven;
- Het gelijkheidsbeginsel werd duidelijk geschonden doordat voor de verkaveling VANDECRUYS andere normen werden aangenomen dan voor de beoogde verkaveling van verzoekster;
- Het gelijkheidsbeginsel hangt samen met het discriminatiebeginsel waar verzoekende partij duidelijk wordt gediscrimineerd opzichtens de andere nabijgelegen en aansluitende verkaveling;
- De algemene beginselen van behoorlijk bestuur werden geschonden".

21. In haar laatste memorie voert de verzoekster aan dat "alleszins en minstens het gelijkheidbeginsel geschonden is".

Beoordeling

22. Onder "middel" in de zin van artikel 2, § 1, 3° van de algemene procedureregeling moet de voldoende en duidelijke omschrijving worden verstaan van de geschonden geachte rechtsregel of het geschonden geacht beginsel en van de wijze waarop die rechtsregel of dat beginsel volgens de verzoekster door het bestreden besluit wordt geschonden.

23. De verwerende partij werpt terecht op dat opportuniteitskritiek zonder aan te geven welke rechtsregel of welk beginsel geschonden wordt, niet als een ontvankelijk middel kan worden aanzien.

Het verzoekschrift vermeldt "art. 4.3.1, par. 1 van de Vlaamse Codex", doch geeft niet aan op welke wijze die rechtsregel volgens de verzoekster door het bestreden besluit wordt geschonden. Hetgeen de verzoekster daaromtrent aanvoert in haar memorie van wederantwoord is omwille van laattijdigheid niet ontvankelijk.

De kritiek van de verzoekster inzake het niet respecteren van het onafhankelijkheids-, het onpartijdigheids- en het gelijkheidsbeginsel blijkt gericht te zijn tegen "de houding van de stad Geel" en niet tegen het bestreden

besluit dat genomen werd door de voor ruimtelijke ordening bevoegde Vlaamse minister. Om ontvankelijk te zijn moet een middel evenwel gericht zijn tegen het bestreden besluit.

Het enig middel is niet ontvankelijk.

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 acht september 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

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

bijgestaan door

Astrid Truyens,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Astrid Truyens **Roger Stevens**