

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 203.727 van 6 mei 2010
in de zaak A. 184.866/X-13.409.**

In zake: 1. Willy COCHEZ
2. Greta HEYMANS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dirk Lindemans en Filip De Preter
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14, bus 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 21 augustus 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 20 juni 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende de verwerping van het beroep van de verzoekende partijen tegen het uitblijven van een beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant over het beroep tegen het besluit van 9 oktober 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie meergezinswoningen met elk drie woongelegenheden op een perceel gelegen te Dilbeek, Kattedbroekstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 228/d.

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.

Adjunct-auditeur Pierrot T'Kindt heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 april 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas Eyskens, die loco advocaten Dirk Lindemans en Filip De Preter verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Pierrot T'Kindt, daartoe gemachtigd bij beslissing van 2 april 2009 van de adjunct-auditeur-generaal, heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3.1. Op 18 augustus 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie meergezinswoningen met elk drie woongelegenheden aan de Kattebroekstraat te Dilbeek, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 228/d.

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

Het perceel maakt tevens deel uit van een op 20 april 1966 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek vergunde en

niet-vervallen verkaveling, waarvan het de loten 5 tot en met 8 vormt. De overige loten van deze verkaveling, loten 1 tot en met 4, zijn gesitueerd langs de Eikelenbergstraat. De in het plan en in de stedenbouwkundige voorschriften vervatte regeling verschilt enigszins voor deze twee groepen loten. Zo bepalen de voorschriften met betrekking tot de bestemming, het bebouwingsprofiel en de dakhellingen, het volgende:

“1. Bestemming

Residentie en huisarbeid voor loten 1 tot en met 4, residentie en handel voor loten 5 tot en met 8, voor zover deze de hygiëne en de rust van de omgevende panden niet schaden.

2. Bebouwingsprofiel

- a) in hoogte: - loten 5 tot en met 8, met twee woonverdiepingen boven het gelijkvloers, met een kroonlijsthoogte van 9,00 m van voetpad tot onderkant kroonlijst. Al de kroonlijsten moeten op gelijke hoogte gebouwd worden.
- loten 1 tot en met 4, met twee woonverdiepingen boven het gelijkvloers, met een kroonlijsthoogte van 8,00 m tot 8,50 m van voetpad tot onderkant kroonlijst. De kroonlijst van elke groep van twee gebouwen moet op dezelfde hoogte gebouwd worden.
- b) in plan: de gebouwen moeten binnen de te bebouwen zone, op het plan aangeduid in onderbroken lijn en met rode kleur, opgericht worden volgens de maten aangegeven op het plan.

3. (...)

4. Dakhellingen

- loten 1 tot en met 4, dakhelling tussen 15/ en 40/, elke groep van twee gebouwen zal dezelfde dakhelling vertonen
- loten 5 tot en met 8 dakhelling 40/”.

3.3. De betrokken aanvraag strekt tot het bouwen, op de voormelde loten 6 tot en met 8, van drie meergezinswoningen, elk bestaande uit drie deelwoningen, dit is een totaal van negen woongelegenheden. Het gelijkvloers van elke woning zou telkens dienen als autobergplaats voor drie wagens, de eerste verdieping zou telkens één woongelegheden bevatten en voorts zouden in elk gebouw twee duplexappartementen worden ondergebracht, telkens met de keuken en leefruimte op de tweede verdieping en de slaap- en badkamers op een derde dakverdieping.

3.4. Bij besluit van 9 oktober 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek wordt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning geweigerd. Hierin wordt onder meer het volgende overwogen:

“Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

/ het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

/ de voorschriften van de verkaveling 60FL62 worden qua bestemming NIET nageleefd; de verkaveling voorziet een eengezinswoning per lot, geen meergezinswoning

/het voorgestelde bouwprogramma van 9 wooneenheden op een perceel van 7a39 (dus 120 wooneenheden/ha) overschrijdt de draagkracht van het gebied

/ het ingediend project is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening”.

3.5. Tegen het voormelde weigeringsbesluit wordt op 23 oktober 2006 namens de verzoekende partijen beroep ingediend bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, die daarover evenwel geen beslissing neemt binnen de decretaal bepaalde termijn.

3.6. Gezien het uitblijven van een beslissing van de deputatie, wordt bij een aangetekende brief van 11 januari 2007 namens de verzoekende partijen beroep ingesteld bij de bevoegde Vlaamse minister.

3.7. Bij het bestreden besluit van 20 juni 2007 verwerpt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het beroep van de verzoekende partijen.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Enig middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. De verzoekende partijen leiden een enig middel af uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna : de motiveringswet), de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning van 20 april 1966, de artikelen 44 en 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) en “uit de overschrijding van de beoordelingsbevoegdheid door de vergunningverlenende overheid”. In het middel voeren de verzoekende partijen vooreerst aan dat de motivering van het bestreden besluit niet duidelijk aangeeft waarom de aanvraag

niet voor vergunning in aanmerking komt, maar “eerder een samenraapsel van diverse argumenten” is. Ze stellen dat ze de beslissing “in de zin (lezen) dat de vergunning wordt geweigerd omdat de aanvraag niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften” en betogen dat de redenering die tot deze conclusie heeft geleid, niet volstaat. Ze doen gelden dat het project wat betreft de inplanting, gabariet en materiaalkeuze in overeenstemming is met de geldende verkaveling en dat de voorziene appartementen “hoegenaamd niet klein te noemen (zijn)”, maar “normale appartementen (zijn), die voldoende comfort bieden”. De verzoekende partijen betogen dat men niet a priori kan stellen dat binnen het vooropgestelde gabariet enkel eengezinswoningen mogelijk zijn. Volgens de verzoekende partijen tonen hun plannen immers net het tegendeel aan. Tevens betwisten ze dat een gevelbreedte van 7,5 meter te smal zou zijn voor een meergezinswoning. Ze voeren aan dat de stelling dat uit de gevelbreedte zou blijken dat impliciet eengezinswoningen worden bedoeld, niet onderbouwd is met enig gegeven. Voorts halen de verzoekende partijen nog “andere elementen” aan “die er op wijzen dat de voorschriften eigenlijk gedimensioneerd zijn om meergezinswoningen wel mogelijk te maken”, zoals de toegestane bouwdiepte en “de typologie waarbij twee verdiepingen én een dak met een bepaalde verplichte helling verplicht worden gesteld”. Volgens de verzoekende partijen is de stelling van de bevoegde minister dat uit de voorschriften van de verkaveling impliciet kan afgeleid worden dat eengezinswoningen worden beoogd, dan ook onjuist. Tevens voeren ze aan dat de minister de verkavelingsvoorschriften ook niet anders vermag te interpreteren in het licht van de bebouwing die reeds aanwezig is op de loten 1 en 3 van de verkaveling, aangezien “de keuzes van zij die eerst bouwen niet bepalend mogen zijn voor wat degenen die later bouwen moeten doen” en het daarenboven normaal is dat de woningen op de loten 1 en 4 anders zullen zijn dan die van de loten 5 tot 8, aangezien er andere voorschriften gelden. Volgens de verzoekende partijen kunnen de motieven in het bestreden besluit, “indien juist”, niet verantwoorden dat de voorschriften van de verkavelingsvergunning buiten toepassing worden gelaten en is de “loutere bewering” in het bestreden besluit dat de aanvraag in strijd is met de beoogde bestemming en invulling onjuist.

In ondergeschikte orde, indien het bestreden besluit, “tegen de tekst van de beslissing in”, in die zin dient gelezen te worden dat de aanvraag wel in overeenstemming wordt geacht met de voorschriften van de verkavelingsvergunning, maar toch wordt geweigerd wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, doen de verzoekende partijen gelden dat de geldende verkavelingsvoorschriften daarvoor niet de vereiste beoordelingsmarge laten, en in meer ondergeschikte orde, dat de opgegeven motivering daarvoor niet volstaat,

aangezien de motivering geen enkel concreet gegeven bevat, doch zich beperkt tot vaagheden. Voorts betogen ze dat bepaalde motieven zoals de ligging buiten de dorpskern geen betrekking hebben op de directe omgeving en “één en ander in tegenstrijd is met de vaststelling dat de bouwplaats zich op 1200 meter van het centrum van het dorp bevindt”.

Beoordeling

4.2. De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze “slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”. Uit een en ander volgt dat wat de motiveringsverplichting betreft, de motiveringswet een wet is van suppletoire aard.

Artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet legt aan de deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de voormelde wet van 29 juli 1991. Het bestreden besluit valt derhalve niet onder de toepassing van de laatstgenoemde wet.

Uit wat voorafgaat volgt dat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht moet worden enkel te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet.

Aan de voormelde motiveringsplicht is voldaan, wanneer de beslissing duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de aanvrager mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen.

4.3. Het bestreden besluit weigert de gevraagde stedenbouwkundige vergunning in essentie omdat “ook al is het ontwerp voor wat betreft de inplanting, het gabariet en de materiaalkeuze in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning, (...) hier toch, om voormelde redenen, de strijdigheid (dient) vastgesteld te worden met de beoogde bestemming en

invulling”. Aan deze conclusie gaan in het bestreden besluit de volgende overwegingen vooraf:

“Overwegende dat de verkaveling gesitueerd is aan de noordoostelijke rand van het dorpscentrum, nabij het kruispunt met de Eikelenbergstraat, op geringe afstand van een oprit naar de Ring rond Brussel; dat de plaats zich op ongeveer 1200 m van het centrum van het dorp bevindt, waar zich een sterke verweving van functies voordoet; dat de omgeving van de bouwplaats gekenmerkt is door residentiële lintbebouwing in gesloten, halfopen en open verband; dat in de directe omgeving er geen andere functies zijn dan wonen; dat de functies handel en horeca wel in geringe mate voorkomen zuidwaarts naar de dorpskern toe, nabij het kruispunt met de J. De Windestraat; dat de aangehaalde voorbeelden zich in een andere stedenbouwkundige context bevinden en geen precedentswaarde hebben voor onderhavige aanvraag; dat de stedenbouwkundige aanvraag trouwens dient geëvalueerd te worden tegenover de goedgekeurde verkaveling en zijn relatie met de directe omgeving;

Overwegende dat uit de voorschriften van de verkavelingsvergunning dient vastgesteld te worden dat meergezinswoningen niet uitgesloten worden; dat de kavels immers werden bestemd voor ‘residentie’ en niet expliciet voor ‘éengezinswoningen’; dat in het licht van de gevelbreedte, waarin het verkavelingsplan is opgevat, echter moet aangenomen worden dat in feite éengezinswoningen werden beoogd; dat uit bijkomende gegevens van het gemeentebestuur blijkt dat in de verkaveling de loten 1 (vergunning d.d. 13 augustus 2001) en 3 (vermoedelijk vergund in 1988) bebouwd zijn met een halfopen bebouwing, bestemd voor een eengezinswoning; dat de uitvoering van de verkaveling reeds werd aangezet met de goedkeuring van voormelde stedenbouwkundige vergunningen en dus duidelijk in functie van eengezinswoningen;

Overwegende dat uit het technisch-stedenbouwkundig onderzoek blijkt dat het project, weliswaar nu zonder samenvoeging van de drie kavels, een woonblok voorziet van elk drie appartementen; dat, gelet op de oppervlakte van de loten (gemiddeld 2a50) en op de omgeving die gekenmerkt wordt door éengezinswoningen in open en half-open verband, de aanvraag voor meergezinswoningen hier niet op zijn plaats is; dat op deze plaats een aanzet tot zo’n grote verdichting niet gewenst is, gelet de bestaande bebouwing; dat het voorgestelde bouwprogramma tot een bebouwingsvorm leidt met een afwijkend aantal woonlagen en grotere dichtheid ten opzichte van de andere bebouwde kavels van deze verkaveling (de bebouwde loten 1 en 3); dat het goed gelegen is buiten de dorpskern; dat het verhogen van de woondichtheid overwegend dient te gebeuren binnen goed uitgeruste woonkernen, die uitgerust zijn met voldoende functies om in een aantal dagdagelijkse behoeften te voorzien; dat een dergelijk bebouwingsvoorstel op deze plaats onaanvaardbaar is binnen de vastgelegde ordening van de verkaveling en tevens een goede ruimtelijke ordening van de plaats in het gedrang brengt, gelet op de omgevende bebouwing; dat deze zienswijze ook werd bijgetreden in de beslissing van de bestendige deputatie van 19 augustus 2004 betreffende de verkavelingswijziging;

Overwegende dat het voorziene gebouw niet in verhouding staat tot de omgevende bebouwing en qua woonbezetting en uitwerking als overdreven dient beschouwd te worden; dat hierdoor een onevenwicht ontstaat tussen het kwestieus perceel, de bebouwde loten 1 en 3 en deze in de omgeving; dat hier een woongebouw wordt voorzien met een gemaximaliseerd aantal appartementen en een te grote woondensiteit, waardoor het project zich niet inpast in de ordening van de verkaveling, zoals deze werd vastgelegd met de vergunning van 20 april 1966; dat deze verkaveling toen zeker opgevat was

voor ‘residentiële’ woningen maar vooral met ééngezinswoningen als uitgangspunt”.

4.4. Aldus wordt in het bestreden besluit aan de hand van voldoende concrete gegevens uiteengezet waarom geoordeeld wordt dat, hoewel “uit de voorschriften van de verkavelingsvergunning dient vastgesteld te worden dat meergezinswoningen niet uitgesloten worden”, evenwel “moet aangenomen worden dat in feite ééngezinswoningen werden beoogd” en dat “de aanvraag voor meergezinswoningen hier niet op zijn plaats is”. Door dit te oordelen, handelt de verwerende partij niet in strijd met de geldende verkavelingsvoorschriften. De omstandigheid dat de verwerende partij daarbij onder meer rekening heeft gehouden met de reeds bestaande bebouwing op de loten 1 en 3, op basis waarvan wordt geoordeeld dat “de uitvoering van de verkaveling reeds werd aangezet (...) en dus duidelijk in functie van eengezinswoningen”, terwijl de voorschriften voor deze loten verschillen van deze die gelden voor de loten 5 tot en met 8, doet niets af aan deze vaststelling. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen trachten voor te houden, zijn de verkavelingsvoorschriften niet dermate gedetailleerd dat ze de vergunningverlenende overheid geen ruimte voor een dergelijke beoordeling laten. In ieder geval zijn de op de betrokken loten toepasselijke verkavelingsvoorschriften niet zodanig “gedimensioneerd” dat ze de vergunningverlenende overheid ertoe verplichten de door de verzoekende partijen voorgestelde bebouwingsvorm in ieder geval te aanvaarden.

Het bestreden besluit motiveert op afdoende wijze waarom het voorgestelde bouwproject strijdig wordt geacht met de ordening in de onmiddellijke omgeving, zowel vanuit het oogpunt van de verkavelingsordening als vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen tonen niet aan dat dit oordeel kennelijk onredelijk zou zijn. Het betoog dat de voorziene appartementen “hoegenaamd niet klein te noemen (zijn)” en dat de gevelbreedte niet te smal is voor een meergezinswoning, tonen enkel aan dat de verzoekende partijen er een andere opvatting op na houden, doch volstaan niet om te besluiten dat het oordeel in het bestreden besluit onwettig zou zijn. Het loutere feit dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met de beoordeling van de verwerende partij maakt op zich geen middel uit tot vernietiging van het bestreden besluit.

4.5. Het enig middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens