

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 204.322 van 26 mei 2010
in de zaak A. 164.375/X-12.386.**

In zake: 1. Jules CALUWAERTS
2. Ghislaine COMBES
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Dirk Lindemans en Filip De Preter
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Keizerslaan 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dany Socquet
kantoor houdend te 3080 TERVUREN
Merenstraat 28
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij:

Roger WERA
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Willem Van Betsbrugge en Els Vandebempt
kantoor houdend te 3300 TIENEN
IV^{de} Lansierslaan 70
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 18 juli 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 26 april 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende de voorwaardelijke inwilliging van het beroep van Roger WERA tegen het besluit van 21 december 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een gebouw, en het bouwen van een ondergrondse parking en een stockruimte op een perceel gelegen aan de Tiensesteenweg te Leuven, kadastraal bekend sectie A, nrs. 108/h, 108/o, 107/s3 en 107/k3.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 153.732 van 13 januari 2006 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

De tussenkommende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 21 maart 2006. De tussenkommende partij heeft een memorie ingediend.

Adjunct-auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 november 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip De Preter, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany Socquet, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Willem Van Betsbrugge, die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3. Op 7 juli 2004 dient de tussenkomende partij bij het stadsbestuur van de stad Leuven een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van de achtergevel en het aanleggen van een ondergrondse parking en stockruimte” op het bovenvermelde perceel.

Overeenkomstig het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, is het perceel 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. Het perceel is gelegen langsheen de Tiensesteenweg te Leuven, een drukke gewestweg. De handelszaak van de tussenkomende partij, zijnde stockverkoop van matrassen, wordt uitgebaat op de gelijkvloerse verdiepingen met een gedeeltelijke onderkeldering van drie aaneengesloten woningen, met nrs. 282-284 en 286. De meest rechtse van de drie woningen, nr. 282, is een half open bebouwing met op de perceelgrens een garage.

Rechts van de woning nr. 282 ligt de woning van de verzoekende partijen, eveneens een half open bebouwing. Aan de open zijde van de woning van de verzoekende partijen ligt een oprit naar een aan de achtergevel aansluitende garage. Deze garage grenst aan de garage van de woning nr. 282.

5. De bouwplannen voorzien een uitbreiding van de handelszaak met een ondergronds bijkomend volume in de tuinstrook. Dit volume is voorzien tot op ca. 2,30 m vanaf de linker perceelgrens en tot op de grens met het perceel van de verzoekende partijen. De diepte van de ondergrondse uitbreiding bedraagt 13,70 m, de bouwbreedte ca. 26,50 m aan de achterste wand. Het bijkomend ondergronds volume bedraagt ca. 800 m².

De uitbreiding van de bedrijfsruimte neemt blijkens de plannen in oppervlakte toe met 75% en is bedoeld voor stockage, 3 parkeerplaatsen en een magazijn. De toegang tot de ondergrondse ruimte wordt genomen via de op de rechter perceelgrens bestaande garage die hiervoor aan de achterzijde een poort krijgt met daarachter een hellend vlak.

Aan de linkerzijde van het ondergrondse volume voorzien de plannen aan de achterzijde in een uitgang. Deze uitgang geeft via een hellend vlak uit naar buiten en wordt aangeduid als vluchtweg.

Bovenop de vloerplaat van de ondergrondse uitbreiding wordt voorzien in een systeemplaatdak met groenbeplanting.

6. Op 13 november 2003 wordt een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 afgeleverd.

7. Door het college van burgemeester en schepenen wordt op 4 mei 2004 een eerste stedenbouwkundige vergunning afgeleverd . Deze wordt evenwel geschorst en vervolgens vernietigd om reden dat ten onrechte werd voorbijgegaan aan de adviesvereiste van de gemachtigde ambtenaar.

8. Op 7 juli 2004 dient de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met hetzelfde voorwerp.

9. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in. Zij zetten uiteen dat de handelszaak op dat ogenblik, en zeker na de uitbreiding, niet meer in overeenstemming is met de bestemming woongebied, noch verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Ze voegen er nog aan toe dat de aangevraagde werken de goede ruimtelijke ordening schenden en dat de plannen onduidelijk en onvolledig zijn.

10. De aanvraag wordt op 19 oktober 2004 gunstig geadviseerd door de afdeling Wegen en Verkeer.

De gemachtigde ambtenaar brengt op 7 december 2004 een ongunstig advies uit dat als volgt luidt:

“Het voorzien van een toegang vanaf de Oude Baan tot aan de achterzijde van de ondergrondse loods brengt zowel het woon- en leefgenot van de omwonenden als het normaal te verwachten doorgroend karakter van een tuinzone in het gedrang. Dergelijke voorziening is onverenigbaar met de omgeving en bijgevolg in strijd met artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Bovendien voorziet de aanvraag de uitvoering van de bouwwerken op het rechtsaanpalend perceel, evenwel zonder toestemming van de betrokken eigenaar.

Algemene conclusie

Om bovenvermelde redenen is het ingediend project NIET verantwoord”.

11. Bij besluit van 21 december 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen de vergunning.

12. Op 19 januari 2005 tekent de tussenkomende partij beroep aan tegen dit weigeringsbesluit. Hij voert in zijn beroepschrift onder meer aan dat de Tiensesteenweg zal worden ontlast van parkeerdruk door de bouw van ondergrondse

garages en van oponthoud door camions voor lossen en laden daar dit zou kunnen gebeuren door het laden op kleine wagens die naar de ondergrondse stockruimte kunnen rijden.

13. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 maart 2005 een negatief advies om volgende redenen:

“- de ‘vluchtweg’ die wordt voorgesteld betreft een bestaande aardeweg die de hele tuinzone over een lengte van bijna 200 m doorkruist en die binnen de bedrijfsvoering reeds gebruikt wordt. Deze weg verstoort de leefkwaliteit en de normale functie van de tuinstroken in dit binnengebied.

- er is geen enkele waarborg dat de aardeweg niet langer zou gebruikt worden tenzij bij een reële noodtoestand. Temeer daar er een aanzienlijke uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte wordt beoogd.

- de ligging van het pand in gesloten verband en vóór de rooilijn belemmert een uitbouw van het bedrijf op een wijze dat het afdoend toegankelijk is en de nodige veiligheid kan bekomen worden zonder (dat) de tuinstrook hierbij betrokken wordt.

- de draagkracht van het perceel is onvoldoende om een uitbreiding van de bedrijvigheid toe te staan op deze plaats”.

14. De bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant levert bij beslissing van 26 april 2005 de vergunning af onder voorwaarden. Als voorwaarde wordt onder meer opgelegd dat de vluchtweg achteraan enkel kan worden gebruikt in noodgevallen zoals brandgevaar. De vluchtweg moet in de bestaande toestand behouden blijven, kan in geen geval van een verharding worden voorzien en kan niet als permanente toegang tot de ondergrondse garage of opslagruimte worden gebruikt.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

15. De verwerende partij stelt:

“Aangezien in deze dient te worden onderzocht of de verzoekende partijen met bekwame spoed en binnen de hiertoe voorziene termijn huidig verzoek tot nietigverklaring hebben ingediend.

Inzonderheid dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit dateert van 26 april 2005, waar het verzoekschrift slechts is toegekomen ter griffie van uw Raad op datum van 19 juli 2005.

Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met het feit dat de verzoekende partijen tevens een bezwaarschrift hebben ingediend in het kader van het openbaar onderzoek en deze procedure, zelfs middels tussenkomst van een raadsman, klaarblijkelijk zeer nauwlettend hebben opgevolgd”.

Deze bedenkingen kunnen niet als een exceptie worden beschouwd.

V. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

Standpunt van de partijen

16. De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet) en van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, alsmede de schending van de bestemming woongebied volgens het gewestplan Leuven, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977.

Zij stellen dat het bestreden besluit niet afdoende is gemotiveerd wat de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft.

Zij lichten het middel als volgt toe:

“Vooreerst is het zo dat de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied moet worden onderzocht in het licht van de concrete impact van het geplande project, en in het licht van het intrinsiek storend karakter ervan, en dit met inachtneming van de aard en de omvang van het bedrijf. Dit onderzoek is niet gebeurd. De vergunningverlenende overheid vormt zich nergens een opvatting omtrent het storend karakter dat een stockverkoop van matrassen met de geplande omvang kan hebben op het woongebied, bijvoorbeeld op het vlak van verkeersafwikkeling en parkeerdruk. De bewering dat de schaal van het bedrijf ‘aanvaardbaar’ is, en dat draagkracht van de omgeving voldoende is om een bedrijf van deze omvang op te vangen is een loutere stijlformule, die op geen enkel concreet gegeven is gesteund. De beslissing is alleen al daarom onvoldoende gemotiveerd.

Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving ook rekening moet worden gehouden met de reeds bestaande gebouwen waarvan de geplande gebouwen een uitbreiding vormen, zelfs al zijn deze gebouwen gelegen in een ander bestemmingsgebied. De overheid moet zich dus een oordeel over de volledige matrassenhandel vormen, en had zich de vraag moeten stellen of een matrassenhandel met een oppervlakte van 1100 m², na uitbreiding, nog wel bestaanbaar is met deze bestemming, en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Uw Raad heeft er bovendien ook al op gewezen dat het feit dat een woongebied reeds is aangetast met andere dan residentiële inrichtingen, geen reden is om dit verder aan te tasten.

Het intrinsiek hinderlijk karakter van deze handelsinrichting is alvast niet onderzocht. De verzoekende partijen wensen hierbij op te merken dat bij de

bepaling van de bestaanbaarheid met de bestemming ook rekening moet worden gehouden met het bijzonder karakter van het woongebied. In dit geval gaat het om een woongebied waarin ‘grotere oude statige woningen het straatbeeld domineren’ (aldus de bestreden beslissing). Op de plaats waar dit geval is, met name de huizenrij van de verzoekende partijen en de huizenrij aan de overzijde van de straat, komen er geen andere handelsinrichtingen dan de bewuste matrassenhandel voor

Niet alleen de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied werd niet op afdoende wijze onderzocht. Ook op het vlak van verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is de motivering niet afdoende.

Vooreerst worden de woningen in de onmiddellijke omgeving niet in de beoordeling betrokken. De beslissing stelt wel dat ‘grotere oude statige woningen het straatbeeld domineren’, maar motiveert niet hoe de geplande uitbreiding hiermee verenigbaar is. Over de woning van de verzoekende partijen wordt niet gesproken. Er is dus geen concrete toetsing aan de onmiddellijke omgeving.

Vervolgens wordt wel melding gemaakt van de aanwezigheid van ‘andere bedrijven met grotere verkoopsoppervlaktes’ en andere ‘ondergrondse uitbouwen’, maar de motivering specificeert niet welke bedrijven concreet bedoeld worden. In het beroepsschrift is sprake van de zaak ‘Grietens’ en ‘Indicator’. De zaak ‘Grietens’ (een handelszaak in keukentoestellen) is echter gelegen op meer dan 150 meter van de bouwplaats, de zaak Indicator op meer dan 200 meter. Geen van beide zaken kan beschouwd worden als de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats”.

17. De verwerende partij repliceert vooreerst dat de verzoekende partijen ten onrechte de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen inroepen. Zij haalt hiervoor artikel 6 van diezelfde wet aan om te wijzen op artikel 53, §3 van het decreet ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 dat bij de behandeling van bouwaanvragen een motiveringsplicht oplegt aan de bestendige deputatie in graad van beroep die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de motiveringswet.

Zij verwijst naar het bestreden besluit om te stellen dat “het besluit wel degelijk formeel werd gemotiveerd; immers, alle concrete feitelijke gegevens en juridische overwegingen worden in het bestreden besluit uitvoerig weergegeven”.

Wat de materiële motiveringsplicht betreft wijst de verwerende partij op haar appreciatiebevoegdheid als vergunningverlenende overheid waarbij zij als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep niet gebonden is door de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven. Vervolgens haalt zij de eerdere bouwvergunning van 4 mei 2004 aan die werd vernietigd maar waarin het college van burgemeester en schepenen ten gronde tot het besluit kwam dat het ingediende project in overeenstemming was met de bestemming woongebied en de onmiddellijke omgeving.

Zij stelt dat de verenigbaarheid met de bestemming woongebied wel degelijk werd onderzocht, met inachtneming van de aard en de omvang van het bedrijf in kwestie. Hiervoor haalt zij onder meer aan “dat de nieuwe ondergrondse parkeerruimte de parkeerdruk van leveringen en klantenbezoek aan de straatkant zal verminderen en de verkeersafwikkeling aan de straatzijde zal bevorderen” en dat de bedrijvigheid van de tussenkomen de partij “verweven kan worden in het woonweefsel waarbij de schaal van het bedrijf na verbouwing nog aanvaardbaar zal zijn voor de plaats”.

Tot slot noemt zij twee handelszaken in de omgeving die volgens haar een vergelijkbare of zelfs grotere verkoopsoppervlakte hebben en motiveert zij dat “het woonweefsel op enkele plaatsen door meer grootschalige ingrepen met bedrijfssites is onderbroken” om te besluiten dat “de draagkracht van de omgeving voldoende is om een bedrijf van voorgestelde omvang toe te laten”.

18. De tussenkomen de partij stelt dat de Raad van State slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt en bijgevolg geen beoordeling in de plaats kan stellen. Volgens haar is de Tiensesteenweg een “zeer drukke en bedrijvige steenweg en geen residentiële villawijk” met “een samenloop van huizen waarvan sommige volledige woonfunctie hebben, sommige gemengd karakter woonst/handel of vrij beroep, sommige volledig handel tot zelfs grote projecten” en “werd wel degelijk rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving”.

Voorts verwijst zij naar de bestreden beslissing om te besluiten dat de bestendige deputatie, bij haar beoordeling van de verenigbaarheid met de bestemming woongebied en de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving, rekening gehouden heeft met de situatie zoals die na de verbouwing zou bestaan.

19. In de memorie van wederantwoord gaan de verzoekende partijen in op de twee handelszaken in de buurt waarnaar de verwerende partij verwijst als zijnde vergelijkbaar met het bedrijf van de tussenkomen de partij. Volgens hen kunnen deze bedrijven niet vergeleken worden “met de voorliggende situatie die langs beide zijden van de straat gekenmerkt wordt door statige herenhuizen in een gesloten of half-open verband” en gaat het te dezen om “een woning in half-open bebouwing waarbij de vrije ruimte aan de open zijde van de woning gebruikt wordt als inrit tot een achterliggende loods”.

Beoordeling

20. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die rechtsgevolgen beogen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd en 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 de motiveringsplicht zoals voorgeschreven door voornoemde wet maar toepassing vindt wanneer een andere toepasselijke regelgeving niet voorziet in een gelijkaardige of strengere motiveringsplicht. Uit een en ander volgt dat op het stuk van de motiveringsverplichting de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen een wet van suppletoire aard is.

Artikel 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 legt aan de bestendige deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsplicht op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De ingeroepen schending van de motiveringsplicht moet bijgevolg worden geacht te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet.

21. Krachtens artikel 5, 1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen kunnen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf enkel in een woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de “taken” van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Zij moeten bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied en verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.

22. Om de toelaatbaarheid in een woongebied te beoordelen van een bedrijf voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf in de zin van voornoemd artikel 5, 1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 moet rekening worden gehouden met de omvang van het volledige bedrijf. Ingeval de bouwaanvraag de uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft, moet aldus rekening worden gehouden, niet alleen met de nieuw te vergunnen constructies, maar eveneens met de reeds bestaande.

Het bestreden besluit vermeldt in de motivering aangaande de overeenstemming van het project met de planologische voorschriften wat volgt:

“(…) Het uitbreiden van een handelszaak is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied voor zover ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Dit is een feitenkwestie”.

Aangaande de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening wordt overwogen:

“Situering & beschrijving omgeving:

De aanvraag is gelegen aan de Tiensesteenweg te Leuven in een sterk verstedelijkte omgeving met een vermenging van functies. De plaats is op ca 700 m vanaf de Leuvense Ring gelegen op een plaats waar grotere oude statige woningen het straatbeeld domineren. Het woonweefsel is op enkele plaatsen door meer grootschalige ingrepen met bedrijfssites onderbroken.

Meer gedetailleerde beschrijving van aanvraag/ontwerp:

De aanvraag beoogt de uitbreiding van een handelszaak die werd gevestigd in twee samengevoegde voormalige woningen. De uitbreiding zou gebeuren door een ondergronds bijkomend volume in de tuinstrook. Dit volume is voorzien tot op ca. 2.30 m vanaf de linkse perceelsgrens en tot op de rechtse perceelsgrens, aansluitend bij een bestaande garagevolume van de buur. De diepte van dit gebouw bedraagt 13.70 m, de bouwbreedte ca. 26.50 m aan de achterste wand. Het bijkomende ondergrondse bouwvolume bedraagt ca. 800 m³. Daarnaast is een gedeeltelijke bijkomende onderkeldering van het bestaande gebouw gepland, waardoor een vervanging van de achtergevel nodig is.

Beoordeling

Op dit moment is het bedrijf ingericht op het gelijkvloers van het gebouw met gedeeltelijke onderkeldering. Volgens het statistisch formulier wordt op dit ogenblik 647 m² van het gebouw aangewend voor andere functies dan wonen en berging. Op de plannen is af te lezen dat minstens 600 m² in gebruik is voor het bedrijf op het gelijkvloers en in de kelder. De uitbreiding van de bedrijfsruimte gebeurt door verdere onderkeldering van de bestaande gebouwen (ca 118 m²) en de uitbreiding van de kelderruimte (ca 336 m²) in totaliteit dus

ca 454 m². De bedrijfsoppervlakte neemt dus ongeveer met 75% toe. Dit moet mogelijk maken om een deel van de wagens die anders op de oprit, of tot op de stoep en straat halt houden, binnen te laten rijden voor levering en ophaling. Voor het overige wordt de opslagcapaciteit verhoogd. Gezien de aard van de bedrijvigheid (stockverkoop matrassen) en de ruimtebehoevendheid van de producten is het onderscheid tussen verkoopoppervlakte en opslag moeilijk te maken. In principe kan een dergelijke bedrijvigheid verweven worden in het woonweefsel. De schaal van het bedrijf zal na verbouwing nog aanvaardbaar zijn voor de plaats.

De aanvrager merkt terecht op dat in de omgeving nog bedrijven zijn gevestigd met grotere verkoopoppervlaktes en ook dat ondergrondse uitbouwen achter de bebouwing meermaals voorkomen. In principe kan een dergelijke perceelsinrichting en de betrokken functie overwogen op de plaats. De draagkracht van de omgeving is voldoende om een bedrijf van voorgestelde omvang toe te laten. (...)

23. De motiveringsplicht houdt in dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige motieven moet bevatten die verantwoorden dat de inrichting kan worden ingeplant in het betrokken woongebied en bovendien precies en concreet de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens vermeldt die op een afdoende wijze aantonen dat de geplande bouwwerken verenigbaar zijn met deze omgeving. Met motieven uiteengezet in andere stukken dan de bestreden beslissing kan geen rekening worden gehouden.

24. Wat de bestaanbaarheid van het project met de bestemming woongebied betreft kan er niet zomaar worden van uitgegaan dat de uitbreiding van een bestaande inrichting in overeenstemming is met de planologische voorschriften, op voorwaarde dat die verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De overheid dient rekening te houden met tal van criteria om de bestaanbaarheid te beoordelen, onder meer de gezamenlijke omvang van de constructies, de omvang van de bedrijvigheid in zijn totaliteit, de hinder die de gezamenlijke bedrijvigheid teweegbrengt en het aantal tewerkgestelde personen.

Met de verzoekende partijen dient te worden vastgesteld dat uit het bestreden besluit niet blijkt dat is onderzocht welke hinder de gezamenlijke bedrijvigheid met zich brengt, terwijl mag worden aangenomen dat een toename van de bedrijfsoppervlakte ook een toename van die hinder impliceert. Bovendien vermeldt het bestreden besluit zelf uitdrukkelijk dat het onderscheid tussen verkoopoppervlakte en opslag moeilijk te maken valt.

De conclusies: “de schaal van het bedrijf zal na verbouwing nog aanvaardbaar zijn voor de plaats” en “de draagkracht van de omgeving is voldoende om een bedrijf van voorgestelde omvang toe te laten” zijn loutere affirmaties.

25. Wat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft van de uitbreiding van de betrokken inrichting met een ondergrondse ruimte, vermeldt het bestreden besluit “dat in de omgeving nog bedrijven zijn gevestigd met grotere verkoopsoppervlaktes en ook dat ondergrondse uitbouwen achter de bebouwing meermaals voorkomen” zonder evenwel aan te geven om welke inrichtingen het concreet gaat, waar deze ten opzichte van het bouwperceel zijn gelegen en welke de specifieke kenmerken ervan zijn waaruit kan blijken dat de ontworpen uitbreiding hiermee verenigbaar is.

Voorts gaat het bestreden besluit in zijn beoordeling van de verenigbaarheid voorbij aan de op de onmiddellijk aanpalende percelen aanwezige bebouwing, waaronder de woning van de verzoekende partijen, terwijl nochtans onder de hoofding “Situering & beschrijving omgeving” wordt vermeld dat de aanvraag is “gelegen op een plaats waar grotere oude statige woningen het straatbeeld domineren”.

Derhalve blijkt niet op welke feitelijke gegevens die de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving afdoende kunnen verantwoorden, het bestreden besluit is gesteund.

Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 26 april 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende de voorwaardelijke inwilliging van het beroep van Roger WERA tegen het besluit van 21 december 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een gebouw, en het bouwen van een ondergrondse parking en een stockruimte op een perceel gelegen aan de Tiensesteenweg te Leuven, kadastraal bekend sectie A, nrs. 108/h, 108/o, 107/s3 en 107/k3.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro.

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 zesentwintig mei 2010, 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