

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0504 van 27 augustus 2013
in de zaak 1112/0232/SA/1/0199

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad NINOVE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Erika RENTMEESTERS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de vzw [REDACTED]
[REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Laurent BALCAEN
kantoor houdende te 9000 Gent, Gebroeders Vandeveldestraat 99
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 24 november 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 6 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 31 mei 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning met garage tot cultureel centrum.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 9 mei 2012 met nummer S/2012/0104 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering, die initieel toegewezen is aan de derde kamer, is op 9 mei 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 juli 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram DE SMET, die loco advocaat Erika RENTMEESTERS verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Laurent BALCAEN, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De vzw [REDACTED] vraagt met een op 3 januari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft de tussenkomende partij met een beschikking van 12 januari 2012 voorlopig toelating verleend om tussen te komen en haar gevraagd een afschrift van de akte van aanstelling van haar organen neer te leggen.

Na onderzoek van de door de tussenkomende partij ingediende documenten verklaart de Raad met het arrest van 9 mei 2012 met nummer S/2012/0104 het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 3 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“verbouwing tot cultureel centrum van een woning met garage”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 4 mei 2010 weigert de verzoekende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de bestemming van de bestaande gebouwen op het perceel.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan 'Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 tot en met 30 maart 2011, worden 1956 bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad Ninove adviseert voorwaardelijk gunstig op 25 februari 2011.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 1 maart 2011.

De verkeerscommissie adviseert ongunstig.

De stedelijke mobiliteitsambtenaar adviseert ongunstig op 3 maart 2011.

De stedelijke dienst leefmilieu adviseert ongunstig op 22 maart 2011, omwille van het ontbreken van een duidelijk beplantingsplan.

De stedelijke dienst openbare werken adviseert voorwaardelijk gunstig op 1 april 2011.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 4 april 2011.

Op 12 april 2011 neemt de verzoekende partij volgend ongunstig standpunt in:

“ ...

Het goed maakt deel uit van een lintbebouwing met in- en uitgang langs de gewestweg en parkeerruimte voor 7 wagens langsheen de achterliggende gemeenteweg ■■■. De woning wordt ingericht als bureelruimte op de verdieping en vergaderlokaal op het gelijkvloers. Het naastliggende magazijn wordt uitgebreid en ingericht als gebedsruimte en vergaderzaal. De open ruimte tussen de woning en het magazijn wordt benut als uitbreiding van de gebedsruimte.

De configuratie van de gebouwen past in de zonering en zijn omgeving. De functie van het goed als cultureel centrum met gebedsruimte overschrijdt de draagkracht van het relatief kleine perceel en zijn directe omgeving. De locatie leent zich niet voor deze functie met haar mogelijke complementaire hinderlijke effecten. De kans is groot dat de directe omgeving of de buurt meer dan normale hinder zal ondervinden; De capaciteit van 149 personen overschrijdt de draagkracht van het relatief kleine perceel en zijn directe omgeving in bijzonder door de beperkte parkeergelegenheid. Gezien de capaciteit van de gebouwen is het noodzakelijk dat bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein. De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 19 mei 2011 en sluit zich volledig aan bij de ongunstige planologische en ruimtelijke motivering van de verzoekende partij.

De verzoekende partij weigert vervolgens op 31 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 5 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 27 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, op voorwaarde dat de groenbuffer een streekeigen haag is met een hoogte van 2 meter.

Na de hoorzitting van 13 september 2011 beslist de verwerende partij op 6 oktober 2011 als volgt het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

2.7 Beoordeling

2.7.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.7.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.7.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Volgens het geldend gewestplanvoorschrift zijn immers de woongebieden ook bestemd voor sociaal-culturele inrichtingen en voor openbare nutsvoorzieningen.

Gelet op de bepalingen van art. 2 §1 tweede lid tweede zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen is een stedenbouwkundige vergunning niet vereist als de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd naar de hoofdfunctie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Het beoogde gebruik vormt een gemeenschapsvoorziening, zodat de functiewijziging op zich vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunning.

Betreffende de onregelmatigheden bij het organiseren van het openbaar onderzoek (te laat uithangen van de affiche) worden bij de bezwaren geen bewijzen gevoegd, zodat op vandaag niet meer kan nagegaan worden of het openbaar onderzoek al dan niet correct verlopen is. Het college van burgemeester en schepenen heeft verklaard dat het openbaar onderzoek op 1 maart 2011 werd aangeplakt.

2.7.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met de bestaande toestand geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een woning met aanhorigheden naar een cultureel centrum met gebedsruimte, vergaderruimte en burelen.

Het inpassen van projecten met een hogere dynamiek in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Het voorliggende project kadert volledig binnen de algemene bebouwingstypologie van de directe omgeving en van de steenweg, welke wordt gekenmerkt door voornamelijk gesloten bebouwing.

Het gebouw past in de omgeving, niet alleen qua functie, doch ook qua architecturale inpassing.

De beoogde uitbreiding, die in oppervlakte vrij beperkt is, past zich in tussen de 2 bestaande volumes op dit terrein. Het krijgt een plat dak met een maximale hoogte die lager is dan deze van het magazijn waarop aangesloten wordt, de gevels van dit te verbouwen magazijn en van de uitbreiding krijgen een gelijkaardige indeling met op het gelijkvloers manhoge ramen. De ruimtelijke impact van deze uitbreiding is verwaarloosbaar: de bouwdiepte blijft ongewijzigd, en het achter de bebouwing gelegen terreindeel blijft onbebouwd, zodat de bebouwingsgraad niet essentieel wijzigt. Er ontstaat een gesloten gevelfront, wat langs deze steenweg gebruikelijk is.

Het terrein is gelegen langs een gewestweg met een belangrijke verkeersvoerende functie, in de rand van de kern van Ninove, en paalt tevens aan de achtergelegen straat, alwaar de voorziene parkeerplaatsen ontsluiten.

De verkeersdynamiek van deze steenweg zal niet verstoord worden door de hier gevraagde functie.

Het project voorziet in 7 parkeerplaatsen, inclusief een plaats voor mindervaliden. Met dit aantal parkeerplaatsen kan en beoogt men niet alle bezoekers van dit cultureel centrum een parkeerplaats aan te bieden, maar toont men de bereidheid een gedeelte van de parkeerbehoeften van dit project binnen de mate van het mogelijke op het terrein zelf op te vangen.

Bij het realiseren van dergelijke publiekstrekkende functies, zij het nu gebedshuizen, kerken, horecazaken of zalen i.f.v. cultuur kan bezwaarlijk steeds geëist worden dat de volledige bezoekersstroom op eigen terrein een parkeerplaats moet kunnen vinden. Hier kan verwezen worden naar de aanwezige parkeergelegenheden in de buurt, onder meer een publieke parking binnen wandelafstand.

Appellant stelt dat het hier een deels lokale gebedsgemeenschap betreft waardoor men er dient van uit te gaan dat niet alle bezoekers met de auto komen.

Voorliggend ontwerp houdt rekening met de opmerkingen gemaakt bij de vorige weigering d.d. 4 mei 2010, waarbij het college zich hoofdzakelijk steunde op de brandveiligheidsvoorschriften en op het advies van de verkeerscommissie, namelijk het organiseren van de toegang via de ■■■, de aanleg van een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en de aanbeveling aan bezoekers om gebruik te maken van de openbare parking in de onmiddellijke omgeving.

Volgens het beroepsschrift worden gelijktijdig maar enkele tientallen bezoekers verwacht. Voor bijeenkomsten met een groter aantal personen doet de vzw nu al beroep op de infrastructuur van de stad door het inhuren van een buurthuis.

Hiermee rekening houdend zijn de voorziene parkeerfaciliteiten toereikend voor de voorziene functie en zal de parkeerdruk in het verstedelijkte gebied in de kern van Ninove niet verhogen en geen problemen met zich mee brengen binnen de buurt.

Omtrent de draagkracht van het perceel kan gesteld worden dat de bestaande bebouwing slechts beperkt wordt uitgebreid en dat slechts 255 m² van de 778 m² perceelsoppervlakte bebouwd is. Er is bijgevolg geen sprake van overbezetting van het perceel.

Dat een dergelijk gebruik inherent geluidshinder met zich mee zou brengen kan niet bijgetreden worden. Het gaat hier immers om een cultureel centrum met gebedsruimte, vergaderlokaal en bureau, invullingen die niet gekenmerkt worden door een hoge geluidsdruk, wel integendeel. Zo er zich toch geluidshinder zou voordoen dient dit via de geëigende wetgeving in goede banen geleid te worden.

Door het voorzien van een groenscherm ter hoogte van de parkeerplaatsen wordt getracht een zekere buffering te creëren naar de aanpalende percelen.

Deze groenbuffer dient minstens te bestaan uit een streekeigen haag met een hoogte van 2 m. De bouwverordening inzake het aanbrengen van beplantingen om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving en in het landschap, is niet

van toepassing op deze aanvraag voor de bestemmingswijziging tot cultureel centrum met gebedsruimte. Het ongunstig advies van de stedelijke dienst leefmilieu blijkt aldus onterecht.

Er dient geconcludeerd worden dat een cultureel centrum met gebedsruimte inpasbaar is binnen deze centrumomgeving en de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de buurt niet zal overschrijden.

2.8 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de groenbuffer zal bestaan uit een streekeigen haag met een hoogte van 2 m.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hebben met een aangetekende zending van 25 november 2011 een vordering tot vernietiging ingesteld tegen de bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1112/0261/A/1/0242.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hebben eveneens met een aangetekende zending van 25 november 2011 een vordering tot vernietiging ingesteld tegen de bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1112/0263/A/1/0229.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 9 mei 2012 met nummer S/2012/0104 geoordeeld dat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 9 mei 2012 met nummer S/2012/0104 geoordeeld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

van artikel 4.3.1 § 1, 1° a en artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 4.3.1 § 1, 1° b en 4.3.1 § 2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, ... van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de bestemming 'woongebied', omdat de aanvraag betrekking heeft op een sociaal-culturele inrichting, die onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Volgens de verzoekende partij steunt de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte op eenzijdige verklaringen van de aanvrager met betrekking tot het effectief gebruik van het pand om te besluiten dat noch de draagkracht van het perceel, noch de draagkracht van de omgeving aangetast zullen worden.

Ter staving van het tegendeel voert de verzoekende partij aan dat in het gebouw regelmatig bijeenkomsten georganiseerd zullen worden met meer dan 100 personen.

De verzoekende partij wijst op de negatieve adviezen en bezwaarschriften en meent dat de argumentatie in de bestreden beslissing niet als een afdoende motivering kan aanvaard worden en kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is.

2.

De verwerende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing en repliceert dat zij op basis van correcte gegevens redelijk en welafgewogen heeft beslist.

De deputatie stelt weliswaar vast dat er te weinig parkeergelegenheid op eigen terrein mogelijk is voor een volledige bezetting van het centrum, maar wijst er verder op dat het centrum niet steeds een volledige bezetting zal kennen, *"gelet op het lokaal karakter van het centrum waardoor bezoekers te voet kunnen komen én gelet op de aanwezigheid van een voldoende grote openbare parking op wandelafstand"*.

3.

De tussenkomenende partij betoogt vooreerst dat de verzoekende partij de verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften en met een goede ruimtelijke ordening verwacht.

Zij verwijst vervolgens naar de antwoordnota van de verwerende partij en voegt hier aan toe dat de ingediende bezwaren uitvoerig weerlegd worden met feitelijke en correcte motieven.

Verder verwijst de tussenkomenende partij naar de bij de aanvraag gevoegde verklarende nota, het advies over de brandveiligheid en de checklist met betrekking tot de toegankelijkheid.

Bovendien wil de tussenkomenende partij, verwijzend naar het Vlaams Integratiedecreet, het belang van haar aanvraag in de maatschappelijke context benadrukken.

4.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar enig middel en voegt hier aan toe dat zij beide rechtsgronden (bestemmingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening) duidelijk van elkaar onderscheidt.

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem' is het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit bepaalt hierover:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”

De procespartijen betwisten niet dat de aanvraag van de tussenkomenende partij betrekking heeft op een sociaal-culturele inrichting en derhalve in beginsel verenigbaar is met de hoofdfunctie 'wonen'. De inrichting kan echter alleen vergund worden voor zover ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en sinds de inwerkingtreding van de VCRO moet bovendien rekening worden gehouden met het (bijkomend) toetsingskader, voorzien in art. 4.3.1 VCRO.

2.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening gebeurt op basis van de in de omgeving bestaande toestand, dit is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier én met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag moeten onderzocht worden, zoals de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Uit het administratief dossier blijkt dat er tijdens het openbaar onderzoek 1.956 bezwaarschriften ingediend zijn, waarin onder meer telkens wordt aangevoerd dat er “een structureel tekort (is) aan parkeerplaatsen (vooral tijdens het weekeinde)”. Uit de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij blijkt dat de verzoekende partij de parkeer- en verkeersproblematiek als een gegrond bezwaar beschouwt. De interne nota van de mobiliteitsambtenaar van de stad Ninove stelt hierover:

“ ...

Zoals in vorige adviezen vermeld zijn er langsheen de [] te [] op dit ogenblik slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen effectief beschikbaar, hierbij rekening houdende dat het grootste deel niet benutbaar zijn ingevolge bestaande inritten en garages.

Omdat de plannen niet gewijzigd zijn (steeds 7 parkeerplaatsen) en de verkeerscommissie ongunstig advies verleende, rekening houdende met de inrichting van de gewestweg en de geringe vrije beschikbare ruimte op het domein van de aanvrager om op een veilige manier een verkeerstroom te organiseren, blijft het advies ongunstig.

...”

De verzoekende partij neemt de inhoud van dit advies ook over in haar weigeringsbeslissing.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft zich op 19 mei 2011 bij dit standpunt van de verzoekende partij aangesloten.

3.

Het behoort tot de appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het geldend gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te beslissen of een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en een goede ruimtelijke ordening, moet een vergunningsbeslissing duidelijk en afdoende de daarmee verband houdende redenen vermelden waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Deze motivering moet, omwille van de vele bezwaarschriften en het ongunstig standpunt van de verzoekende partij en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, des te concreter, preciezer en zorgvuldiger gebeuren.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder meer:

“ ...

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een woning met aanhorigheden naar een cultureel centrum met gebedsruimte, vergaderruimte en burelen.

Het inpassen van projecten met een hogere dynamiek in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden.

...”

In de aanvraag worden slechts 7 parkeerplaatsen voorzien, terwijl de gebedsruimte en de vergaderzaal van het cultureel centrum, zoals blijkt uit het advies van 25 februari 2011 van de brandweer van de stad Ninove, een totale capaciteit heeft van (potentieel, zij het) maximaal 148 mensen.

Met betrekking tot de parkeerproblematiek bevat de bestreden beslissing de volgende relevante overwegingen:

“ ...

Met dit aantal parkeerplaatsen kan en beoogt men niet alle bezoekers van dit cultureel centrum een parkeerplaats aan te bieden, maar toont men de bereidheid een gedeelte van de parkeerbehoeften van dit project binnen de mate van het mogelijke op het terrein zelf op te vangen.

Bij het realiseren van dergelijke publiekstrekkende functies, zij het nu gebedshuizen, kerken, horecazaken of zalen i.f.v. cultuur kan bezwaarlijk steeds geëist worden dat de volledige bezoekersstroom op eigen terrein een parkeerplaats moet kunnen vinden. Hier kan verwezen worden naar de aanwezige parkeergelegenheden in de buurt, onder meer een publieke parking binnen wandelafstand.

Appellant stelt dat het hier een deels lokale gebedsgemeenschap betreft waardoor men er dient van uit te gaan dat niet alle bezoekers met de auto komen.

Voorliggend ontwerp houdt rekening met de opmerkingen gemaakt bij de vorige weigering d.d. 4 mei 2010, waarbij het college zich hoofdzakelijk steunde op de brandveiligheidsvoorschriften en op het advies van de verkeerscommissie, namelijk het organiseren van de toegang via de ■■■■, de aanleg van een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en de aanbeveling aan bezoekers om gebruik te maken van de openbare parking in de onmiddellijke omgeving.

Volgens het beroepsschrift worden gelijktijdig maar enkele tientallen bezoekers verwacht.

Voor bijeenkomsten met een groter aantal personen doet de vzw nu al beroep op de infrastructuur van de stad door het inhuren van een buurthuis.

...

De verwerende partij verduidelijkt niet hoeveel bezoekers met de auto verwacht worden, hoeveel parkeerplaatsen er in de omgeving zijn, welke 'openbare parking in de onmiddellijke omgeving' bedoeld wordt en wat de capaciteit is van deze publieke parking.

Uit een vergelijking van de bestreden beslissing met het administratief beroepsschrift van de tussenkomen partij blijkt dat de verwerende partij, zonder enige vorm van eigen onderzoek, de stellingen van de tussenkomen partij overneemt.

De stelling van de tussenkomen partij dat zij bij activiteiten waarop meerdere tientallen deelnemers verwacht worden, gebruik zal maken van andere infrastructuur (zoals een buurthuis), is weinig geloofwaardig, omdat zij, als gevolg van de bestreden beslissing zelf zal beschikken over een zeer ruime gebedsruimte/vergaderzaal.

De Checklist Toegankelijkheid, waar de tussenkomen partij naar verwijst, bevat geen gegevens met betrekking tot de parkeerproblematiek, zodat de Raad niet inziet waarom deze problematiek relevant kan zijn voor de beoordeling van het middel van de verzoekende partij.

Op basis van alle voormelde gegevens oordeelt de Raad dat de verwerende partij de bestreden beslissing gebrekkig motiveert, minstens niet in alle redelijkheid concludeert dat "de voorziene parkeerfaciliteiten toereikend (zijn) voor de voorziene functie en ... de parkeerdruk in het verstedelijkte gebied in de kern van Ninove niet (zal) verhogen en geen problemen met zich mee (zal) brengen binnen de buurt".

Het enig middel is dan ook gegrond.

VII. KOSTEN

De Raad verworpt het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste te leggen van het Vlaams Gewest.

Artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en het Vlaams Gewest is geen procespartij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 oktober 2011, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning met garage tot cultureel centrum op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS