

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0333 van 28 augustus 2012  
in de zaak 1112/0223/A/2/0243

*In zake:* de bvba ■■■■■, met zetel te ■■■■■  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim DE SCHUYMER  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Zwijnstraat 3

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw ■■■■■

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 november 2011, strekt tot 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 verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 30 juni 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de aanleg van een parking. Anderzijds heeft de deputatie de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft de gevraagde functiewijziging van een woning zonder voorwerp verklaard.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 mei 2012, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 12 juni 2012. Aan de verzoekende partij werd de mogelijkheid gegeven om de stukken waaruit zou blijken dat de beslissing om in rechte te treden tijdig en op regelmatige wijze door het bevoegde orgaan is genomen, over te maken aan de Raad en aan de verwerende partij.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 12 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende partij is schriftelijk verschenen.

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.

### **III. FEITEN**

Op 6 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het aanleggen van parkeerplaatsen en herbestemming van een woning”*.

De aanvraag betreft de herneming van een eerdere aanvraag tot aanleg van parkeerplaatsen op het onbebouwde deel van het perceel, gelegen naast de aangekochte woning nr. 18, waarvoor de verzoekende partij met de huidige aanvraag ook de herbestemming vraagt van de gelijkvloerse verdieping. Een eerste aanvraag voor de aanleg van 10 parkeerplaatsen werd op 23 december 2010 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.

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

De aanvraag is niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het departement Brandweer – Preventie van de stad Gent brengt op 25 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

FLUXYS brengt op 26 mei 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 30 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Vooreerst wordt opgemerkt dat het aanvraagdossier zeer summier is samengesteld. Daarnaast wordt vastgesteld en betreurd dat er zeer weinig antwoorden worden gegeven op de problematieken die bij de vorige weigeringsbeslissing werden aangekaart. Zo blijft er met voorliggende aanvraag een hypotheek bestaan op de toekomstige bouw mogelijkheden van het onbebouwde deel en wordt de bestaande blinde gevel niet op een kwalitatieve en duurzame manier afgewerkt.*

*Gelet op de voorgestelde functiewijziging op het gelijkvloers van het bestaande pand is het inrichten van een aantal noodzakelijke parkeerplaatsen weliswaar verdedigbaar. Deze inrichting is echter enkel aanvaardbaar indien wordt rekening gehouden met volgende aspecten:*

- de bijkomende verharding - inclusief fundering - dient maximaal te worden uitgevoerd in waterdoorlatend materiaal (verstevigd gazon);*
- kwalitatieve aanleg van de onbebouwde ruimte met voldoende groen, met bijzondere aandacht voor de overgang tussen publiek-privaat (rooilijn);*
- tenslotte moet vermeden worden dat de aanleg een hypotheek legt op de lopende onteigeningsprocedure in het kader van de tramverlenging die de desaffectatie beoogt van (een deel van) de voortuinstrook.*

*Om tegemoet te kunnen komen aan vermelde bezorgdheden worden dan ook de 'voorbehouden parkeerplaats' en 'parkeerplaats 1' uitgesloten van vergunning. Deze oppervlakte dient hersteld te worden in zijn oorspronkelijke toestand (gazon). De zone van 'parkeerplaats 1' ter hoogte van de ontworpen nieuwe rooilijn dient aangeplant te worden met een haag (hoogte 1 m). Ter compensatie van de bijkomende verharding dient op het perceel minstens 1 hoogstammige boom te worden geplant (à rato van min. 1 boom per 5 parkeerplaatsen).*

*Op die manier worden er 6 parkeerplaatsen voorzien (waarvan 1 aangepast en voorbehouden), wat voldoende lijkt voor de nevenfunctie in de woning (< 100 m<sup>2</sup>).*

*Mits het in acht nemen van deze randvoorwaarden, is de aanvraag ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

...

#### **HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR**

*Voorwaardelijk gunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden.*

...

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

- 1. De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, in het bijzonder dient het niveauverschil tussen binnen en buiten ter hoogte van de inkomdeur overbrugd te worden met een helling die voldoet aan de normen uit de verordening (max. 6,25% hellingsgraad).*
- 2. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 mei 2011 met kenmerk 03340-01/JT/2011).*
- 3. Bijgaand advies van Fluxys NV (advies van 26 mei 2011, met kenmerk L-FLX2011033101) moet stipt nageleefd worden.*
- 4. Voorbehouden parkeerplaats en parkeerplaats 1 worden uitgesloten. (zie inplantingsplan 'nieuwe toestand') Deze oppervlakte dient hersteld te worden in zijn oorspronkelijke*

*toestand (gazon). De voorbehouden en aangepaste parkeerplaats dient voorzien te worden op één van de 6 resterende plaatsen.*

- 5. De parkeerplaatsen moeten maximaal aangelegd worden met doorlatende materialen (zonder voorzieningen met afwatering naar de riolering).*
- 6. Het eerstvolgende plantseizoen dient een haagaanplanting (hoogte 1 m) te gebeuren op de aangeduide zone (zie inplantingsplan 'nieuwe toestand') en dient er minstens één hoogstammige boom (min. maat 10/12) te worden aangeplant op min. 2 m van de perceelsgrenzen.*

*...*

Namens de verzoekende partij wordt tegen deze beslissing op 1 augustus 2011 administratief beroep aangetekend bij de verwerende partij. Uit het beroepschrift blijkt dat de verzoekende partij zich met dit beroep verzet tegen de aan de stedenbouwkundige vergunning gekoppelde voorwaarden met betrekking tot het uitsluiten van 2 parkeerplaatsen en de daaraan gekoppelde voorwaarden van het verplicht planten van een haag en een hoogstammige boom.

De verzoekende partij geeft ook te kennen dat er volgens haar niet meer verharding werd aangelegd dan vroeger en dat er enkel een consolidatie heeft plaatsgevonden van de bestaande toestand.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2011 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor wat betreft de aanleg van de parkeerplaatsen, en de aanvraag zonder voorwerp te verklaren voor wat betreft de gevraagde functiewijziging van de woning.

Na de hoorzitting van 27 september 2011, beslist de verwerende partij op 6 oktober 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor wat betreft de aanleg van de parkeerplaatsen, en de aanvraag zonder voorwerp te verklaren voor wat betreft de gevraagde functiewijziging van de woning (niet vergunningsplichtig). De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### *2.4.3 De juridische aspecten*

##### *A. Devolutief karakter van het beroep*

*Het beroep bij de deputatie heeft een devolutieve werking, hetgeen betekent dat het besluit van de deputatie volledig in de plaats van het college van burgemeester en schepenen komt, zodat de beslissing in zijn totaliteit moet gemotiveerd worden, of dus m.a.w. dat de deputatie zich hier niet enkel een oordeel moet vormen over de bestreden voorwaarden, maar over de ganse aanvraag.*

*...*

##### *B. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

##### *C. Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen*

*De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van dit bouwreglement. De woning heeft een vloeroppervlakte van ruim 250 m<sup>2</sup> en betreft dus geen 'te beschermen eengezinswoning'.*

##### *D. Toetsing aan het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 (en wijzigingen) tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen*

Ingevolge artikel 2, § 3 van dit besluit is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht, vrijgesteld van de stedenbouwkundige vergunning, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1. het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;
2. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
3. de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
4. de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvergunningen.

De aanvraag voldoet aan deze 4 vereisten, zodat de gevraagde functiewijziging niet vergunningsplichtig is.

E. Toetsing aan het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 (en wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning

Ingevolge artikel 7, 3°, c, 5 van dit besluit (betrekking hebbend op 'technische werken') moet op het ingediend plan het volgende aangeduid zijn: "de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd".

Op onderhavig plan valt onmogelijk af te leiden welke werken zonder vergunning werden uitgevoerd, en dus ook van welke werken thans de regularisatie gevraagd wordt. In het beroepschrift wordt zelfs betwist dat wederrechtelijk werken werden uitgevoerd, er werd een aannemer aangesteld voor "het consolideren van de bestaande toestand, nl. het terrein te vernieuwen en te onderhouden in de toestand van voorheen". Tijdens het plaatsbezoek kon vastgesteld worden dat het gazon rechts van de woning grotendeels verwijderd werd en dat in de plaats een steenslagverharding werd aangelegd van ± 175 m<sup>2</sup> groot tot op quasi dezelfde hoogte als de aanpalende oprit van 5,3 m breed (eveneens verhard met steenslag) en tot op ± 2 m afstand van het betegelde pad langsheen de rechterzijgevel van de woning.

Op het ingediend plan is deze steenslagverharding niet aangeduid, volgens dit plan blijft alle gazon behouden en wordt zelfs een met steenslag verhard pad van ± 2 m breed tussen de oprit en de voordeur vervangen door gras.

Op dit gras worden 8 parkeerplaatsen aangeduid van ± 6,5 m lang, hetzij tot op ± 3 m afstand van het betegelde pad langs de zijgevel, terwijl nochtans een steenslagverharding werd aangelegd tot op ± 2 m afstand van dit pad.

Uit het bovenvermelde blijkt duidelijk dat het ingediend plan foutief en misleidend is. De Raad van State heeft reeds meermaals beslist dat, indien de onvolledigheid van de aanvraag de overheid verhindert haar taak naar behoren uit te voeren, dit leidt tot de onwettigheid van de eventuele vergunning (R.v.St., Bultreys, nr. 31.288, 4 november 1988; R.v.St. Vermeiren e.a., nr. 72.643, 23 maart 1998; ...).

2.4.4 De goede ruimtelijke ordening

Vermits de gevraagde functiewijziging van de woning niet vergunningsplichtig is, hoeft deze wijziging niet aan 'de goede ruimtelijke ordening' getoetst te worden.

*Uit het dossier (inclusief beroepschrift) blijkt dat de parking vooral wordt aangelegd in functie van de apotheek aan de overzijde van de straat.*

*Zoals hierboven uiteengezet in rubriek 2.4.3, punt E, stemmen de ingediende plannen niet overeen met de werkelijk uitgevoerde toestand, en komt de aanvraag om deze reden niet voor vergunning in aanmerking voor wat de aanleg van de parking betreft.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 12 oktober 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 10 november 2011, is dus tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

Met een op 25 november 2011 ter post aangetekende brief heeft de Raad de verzoekende partij uitgenodigd haar verzoekschrift te regulariseren. De verzoekende partij werd gevraagd om een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, aan de Raad over te maken.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij na regularisatie een afschrift van haar statuten en een afschrift van een akte gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 1 augustus 2006 heeft overgemaakt, waaruit blijkt dat de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] optreden als statutaire zaakvoerders van de verzoekende partij. Een beslissing om in rechte te treden voor de Raad werd evenwel niet bezorgd, hoewel dit vermeld stond in de inventaris bij het verzoekschrift.

De Raad heeft ter zitting van 29 mei 2012 aan de verzoekende partij gevraagd om alsnog de beslissing om in rechte te treden over te maken.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij met een aangetekende brief van 6 juni 2012 het gevraagde stuk heeft overgemaakt. Na onderzoek blijkt dat de verzoekende partij tijdig en regelmatig heeft beslist om in rechte te treden.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij voert aan dat de verwerende partij ten onrechte van oordeel is dat uit het ingediende plan onmogelijk valt af te leiden welke werken zonder vergunning werden uitgevoerd, en dus voor welke werken een regularisatie wordt gevraagd. De verzoekende partij meent dat dit motief niet kan volstaan als in feite en in rechte pertinent en afdoend.

De verzoekende partij verwijst naar het vergunningsdossier, dat onder meer een plan van de bestaande toestand zou bevatten, een beschrijving van de werken, het terreinprofiel, foto's, liggingsplan, kadastraal plan en legger. Uit vermeld dossier blijkt volgens de verzoekende partij duidelijk wat de nieuwe toestand is, en wat de bestaande toestand was. De verzoekende partij wijst ook nog op het plan gevoegd bij haar verzoekschrift, dat de toestand na de uitgevoerde onderhoudswerken zou weergeven.

Daarnaast zou de bestreden beslissing ten onrechte stellen dat het onbebouwde perceel reeds verhard is. De verzoekende partij stelt dat deze stelling voortvloeit uit het plaatsbezoek, waarbij verkeerdelijk zou vastgesteld zijn dat het gazon rechts van het huis grotendeels verwijderd was en een steenslagverharding in de plaats was gelegd. Volgens de verzoekende partij werd het grasveld vervangen door een verstevigd gazon, inclusief het vroegere voetpad dat naar de voordeur leidde. De verzoekende partij legt uit dat een verstevigd gazon bestaat uit een waterdoorlatende verharding, waarop een laag teelaarde wordt aangebracht, en waarna hierop matten met versterkte graszoden liggen.

Tot slot uit de verzoekende partij kritiek op de vergunningsvoorwaarden opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 30 juni 2011 en stelt zij dat deze kritiek door de verwerende partij niet werd behandeld. Zij houdt voor dat dit een schending is van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verwerende partij beschouwt de uiteenzetting van de verzoekende partij als het invoeren van de schending van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en als algemeen rechtsbeginsel, en van de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Wat de bij de aanvraag ingediende plannen betreft, verwijst de verwerende partij naar de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 30 juni 2011 waarin werd gesteld dat het grasveld rechts van de woning reeds voor een oppervlakte van ca. 175 m<sup>2</sup> verhard is, en dat het inplantingsplan aangeeft dat dit deel opnieuw met gras zou ingezaaid worden. De beslissing van het college maakt ook melding van het proces-verbaal van 6 april 2011 waarin de wederrechtelijke aanleg van de parkeerstrook wordt vastgesteld. De betrokken passage van de collegebeslissing wordt in de bestreden beslissing overgenomen. Bovendien zouden de foto's bij de aanvraag ook misleidend zijn aangezien de steenslagverharding, zoals op dat moment aanwezig, niet werd weergegeven.

De verwerende partij meldt in haar antwoordnota dat naar aanleiding van voorliggend beroep bij de Raad, opnieuw een onderzoek ter plaatse werd gevoerd op 2 februari 2012. Daarop werd het intern verslag van de provinciale dienst Ruimtelijke Vergunningen van 21 september 2011 aangevuld met een nieuw intern verslag van 3 februari 2012, dat luidt als volgt:

“  
...

*Dit verslag beoogt een aanvulling van het initieel verslag n.a.v. het beroep voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, voor wat betreft het gedeelte 'aanleg van de parking'.*

*De aanleg van een parking is een 'technisch werk', het aanvraagdossier moet dus minstens de stukken bevatten opgesomd in artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 (en wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Voor de aanleg van een verharding moet het plan minstens een doorsnede bevatten waarop is aangeduid in welke materialen (ook qua fundering) de verharding wordt uitgevoerd en met welke diktes.*

*Het hier ingediend plan bevat geen doorsnede, er is een plattegrond 'bestaande toestand' waarop de strook is aangeduid als 'gras', en er is een plattegrond 'nieuwe toestand' waarop de parkeerstrook ook is aangeduid als 'gras', maar dan met afgelijnde parkeerplaatsen erop. Volgens deze plannen zou dus geen enkele werkzaamheid uitgevoerd worden, behalve het aflijnen van parkeerplaatsen op het gras en het verwijderen van een smal toegangspad tussen de oprit en de woning. Ook de bij de aanvraag gevoegde 'beschrijving van de werken' bevat geen enkele detaillering i.v.m. de werken m.b.t. de aanleg van de parking.*

*Tijdens het plaatsbezoek dd. 21 september 2011 werd vastgesteld dat het gazon verwijderd was en dat in de plaats een steenslagverharding werd aangelegd van  $\pm 175 \text{ m}^2$  groot tot op quasi dezelfde hoogte als de aanpalende oprit van 5,3 m breed (eveneens verhard met steenslag) en tot op  $\pm 2 \text{ m}$  afstand van het betegelde pad langsheen de rechterzijgevel van de woning (deze werken werden ook vastgesteld door de Bouwpolitie van Gent die op 6 april 2011 hieromtrent een proces-verbaal heeft opgemaakt).*

*Aldus werd geconcludeerd dat de plannen onvolledig zijn m.b.t. de aanleg van de parking, het is voor de overheid essentieel te weten welke verhardingen gebruikt worden bij de aanleg van een parking.*

*Op 2 februari 2012 werd een nieuw plaatsbezoek verricht. Hierbij werd vastgesteld dat de parking afgewerkt werd door (wellicht bovenop de steenslagverharding) gewapend gras aan te brengen. De parking is thans in gebruik als parking bij de apotheek aan de overzijde van de straat, met adres [REDACTED].*

...”

Hieruit leidt de verwerende partij af dat nadat zij de bestreden beslissing genomen had, nieuwe werken werden uitgevoerd, maar dat zij evenwel ten tijde van haar beslissing niet anders kon beslissen dan op grond van de feiten zoals ze zich op dat ogenblik voordeden en aan de hand van de stukken gevoegd bij de aanvraag. Zij stelt vervolgens dat indien de verzoekende partij een vergunning wenst te bekomen, dit eventueel enkel mogelijk zal zijn wanneer zij bij het college van burgemeester en schepenen correcte plannen en foto's indient, zodat deze zich op grond van correcte gegevens kan uitspreken over de stedenbouwkundige aanvraag.

Tot slot stelt de verwerende partij inzake de bezwaren geuit ten aanzien van de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, dat de deputatie er niet toe gehouden is alle in het beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, maar dat het volstaat dat zij duidelijk aangeeft welke met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, haar beslissing verantwoorden.



## *Beoordeling door de Raad*

1.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Tengevolge van het devolutieve karakter van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing.

2.

De Raad stelt vast dat de discussie draait om de vaststelling van de aanwezigheid van steenslagverharding, terwijl dit niet op de plannen staat aangeduid.

Deze verharde steenslag werd door de verwerende partij vastgesteld naar aanleiding van een plaatsbezoek op 21 september 2011, op de plaats waar op de ingediende plannen 'gras' aangeduid staat, en dit zowel op het plan van de bestaande toestand als op het plan van de nieuwe toestand.

De verzoekende partij houdt voor dat dit slechts een consolidatie is van de bestaande toestand. Zij verklaart ter zake zelf in haar administratief beroepschrift dat zij na ontvangst van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent is overgegaan tot hernieuwing van het terrein en benoemt deze werken als 'consolidatie van de bestaande toestand'.

Op 6 april 2011 wordt een proces-verbaal opgesteld waarin wordt vastgesteld dat het gazon verwijderd werd en in de plaats daarvan een steenslagverharding werd aangelegd van 175m<sup>2</sup>.

Uit de verdere stukken van het dossier van de verzoekende partij blijkt dat hierna werd verder gewerkt en dat bovenop de steenslagverharding gewapende grastegels werden aangebracht.

De voorliggende stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend op 6 mei 2011.

3.

Het is in de eerste plaats de bouwheer die de werken kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt. Nadien komt het aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen.

Het is dan ook de verantwoordelijkheid van de bouwheer om alle essentiële informatie op de plannen aan te duiden. Het is immers op basis van die informatie dat het vergunningverlenend bestuursorgaan moet nagaan of de aanvraag verenigbaar is met de toepasselijke regelgeving en of zij verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Onjuistheden, onvolledigheden of leemten in een bouwaanvraagdossier zullen tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden wanneer blijkt dat zij van die aard zijn dat zij het vergunningverlenend bestuursorgaan in dwaling hebben gebracht, of verhinderd hebben zijn beoordeling naar behoren uit te oefenen.

4.

De Raad stelt vast dat op het ingediend plan (dat dateert van na de vaststelling van het proces-verbaal) bij de 'nieuwe toestand' enkel aangeduid staat dat het perceel wordt aangelegd met gras en daar omheen een waterdoorlatende verharding. Op het gras worden 7 gewone parkeerplaatsen ingetekend en 1 parkeerplaats voor gehandicapten.

Een vergelijking met het plan 'bestaande toestand' leert dat het grasplein ook enkel aangeduid stond met 'gras', dat het dezelfde oppervlakte heeft, met uitzondering van een verharde toegangsweg naar de woning nr. 18. Deze toegangsweg wordt in het plan 'nieuwe toestand' mee opgenomen in de parkeerplaatsen.

Op basis van de ingediende plannen, de vergunningsbeslissing van 30 juni 2011, het proces-verbaal van 6 april 2011 en het plaatsbezoek van 21 september 2011, oordeelde de verwerende partij als volgt:

“ ...

*Op het ingediend plan is deze steenslagverharding niet aangeduid, volgens dit plan blijft alle gazon behouden en wordt zelfs een met steenslag verhard pad van  $\pm 2$  m breed tussen de oprit en de voordeur vervangen door gras.*

*Op dit gras worden 8 parkeerplaatsen aangeduid van  $\pm 6,5$  m lang, hetzij tot op  $\pm 3$  m afstand van het betegelde pad langs de zijgevel, terwijl nochtans een steenslagverharding werd aangelegd tot op  $\pm 2$  m afstand van dit pad.*

*Uit het bovenvermelde blijkt duidelijk dat het ingediend plan foutief en misleidend is. De Raad van State heeft reeds meermaals beslist dat, indien de onvolledigheid van de aanvraag de overheid verhindert haar taak naar behoren uit te voeren, dit leidt tot de onwettigheid van de eventuele vergunning.*

...”

5.

De verzoekende partij betwist niet dat er onder de huidige graszoden een steenslagverharding werd aangelegd. Zij beschouwt dit echter als de 'bestaande toestand' omdat zij ervan uitgaat dat de vernieuwing van het gras door dit systeem te beschouwen is als een consolidatie met een verstevigd gazon.

De Raad is van oordeel dat, ongeacht wat het resultaat is van de hernieuwing van het grasplein, dat deze vernieuwingstechniek uitmondt in de 'nieuwe toestand' en als dusdanig op het plan 'nieuwe toestand' diende aangeduid te worden. Dit geldt des te meer aangezien er op 6 april 2011 een proces-verbaal werd opgesteld voor het aanbrengen van steenslagverharding over een oppervlakte van 175 m<sup>2</sup>. Op het ogenblik dat de bouwaanvraag werd ingediend, dienden de uitgevoerde werken dus vermeld te staan in het bouwdoossier.

Het administratief dossier en de door de verzoekende partij bijgebrachte stukken en foto's tonen trouwens duidelijk aan dat de 'vernieuwing' van het grasplein zich niet beperkte tot het leggen van graszoden, maar gepaard ging met het aanbrengen van eerst een laag steenslagverharding. Het aanvraagdossier bevat geen gegevens omtrent het volume van deze laag, noch bevat het dossier enige doorsnede van het terrein.

In ieder geval is het niet correct dat op 6 mei 2011 de 'bestaande toestand' gewoon gras was, aangezien toen reeds het proces-verbaal was opgesteld waarbij werd vastgesteld dat steenslagverharding werd aangebracht over een oppervlakte van 175m<sup>2</sup>. Er diende minstens

aangeduid te worden welke werken reeds werden uitgevoerd of welke werken men beoogde met de 'nieuwe toestand'. Door het reeds uitvoeren van werken komt de 'bestaande toestand' ook niet overeen met de oorspronkelijke toestand vóór het uitvoeren van enige vergunningsplichtige werkzaamheden.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat de verwerende partij niet onredelijk en niet onzorgvuldig heeft geoordeeld, door vast te stellen dat de onvolledigheid van de plannen haar belet heeft haar beoordelingstaak naar behoren uit te voeren.

Er ligt geen schending van de motiveringsplicht voor.

6.

Nu vastgesteld is dat de plannen onvolledig zijn, diende de vergunningverlenende overheid zich niet meer uit te spreken over de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden.

De door de verzoekende partij ingeroepen grieven ten aanzien van deze vergunningsvoorwaarden kunnen dan ook niet dienstig ingeroepen worden.

Bovendien kan de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet aangemerkt worden als een in laatste aanleg genomen administratieve beslissing, zodat deze voorwaarden niet rechtstreeks aan de wettigheidscontrole van de Raad kunnen worden onderworpen.

Het middel is ongegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,  
  
                                      met bijstand van

Heidi HUANG,            toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS