

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0481 van 20 november 2012
in de zaak 1112/0420/A/2/0378

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SCHOTEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Liesbet COTTENIE
kantoor houdende te 2460 Lichtaart, Leistraat 96
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 23 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van 3 appartementen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Liesbet COTTENIE die verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

De kamervoorzitter stelt de zaak ambtshalve in dezelfde staat in voortzetting naar de zitting van 23 oktober 2012. De kamervoorzitter vraagt dat de meest gerede partij de volledige tekst van de verkavelingsvergunning en van het gemeenteraadsbesluit van 25 juni 1992 neerlegt. De kamervoorzitter vraagt dat partijen eveneens een standpunt zouden innemen omtrent de hypothetische situatie waarin de verkavelingsvergunning niet zou zijn vervallen, en de hiërarchie die dan bestaat tussen de verkavelingsvergunning en de gemeentelijke bouwverordening van 21 oktober 2010.

De verzoekende partij en de tussenkomende partijen dienen de gevraagde stukken en een aanvullende nota in.

3.

Op de zitting van 23 oktober 2012 heeft de kamervoorzitter advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Liesbet COTTENIE die verschijnt voor de tussenkomende partijen opnieuw gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 16 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 10 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst

beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 25 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 3 appartementen”*.

De aanvraag betreft de oprichting van een meergezinswoning in gesloten bebouwing. Het pand heeft drie bouwlagen en een schuin dak. De aanvraag voorziet ook drie parkeerplaatsen via huurovereenkomsten.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 12 oktober 2010 en 15 februari 2011 heeft de verzoekende partij aan de tussenkomende partijen telkens een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 3 appartementen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is de laatste niet bebouwde kavel binnen de verkaveling ‘[REDACTED]’, goedgekeurd op 10 februari 1993, met nummer 111/052.

Op het perceel is de gemeentelijke verordening inzake het parkeren op privaat domein, goedgekeurd door de verwerende partij op 21 oktober 2010, van toepassing.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 mei 2011 tot en met 30 juni 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend door de heer [REDACTED].

De brandweer van de gemeente Schoten brengt op 31 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 23 augustus 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens de plannen van de aanvraag merken wij op dat er geen garages zijn voorzien bij de drie woongelegenheden op het perceel. Volgens de verkaveling art. 1.05 § 9° dient er bij elke woongelegheden binnen het op te richten gebouw een parkeerruimte voorzien te worden, m.a.w. de aanvraag zou moeten voorzien zijn van drie autostalplaatsen.

*In de aanvraag wordt er wel een melding gemaakt van drie garageboxen elders welke via huurovereenkomst overeengekomen zijn. De drie autostaanplaatsen voor de drie appartementen zoals omschreven volgens de verkavelingsvoorschriften kunnen **niet via huurovereenkomsten en enkel via eigendomsbewijs** van deze autostaanplaatsen*

waardoor de aanvraag dan ook niet in overeenstemming is met de geldende verkavelingsvoorschriften.

...

De tussenkomen de partijen tekenen tegen deze beslissing op 20 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verzoekende partij verleent in het kader van het administratief beroep op 4 oktober 2011 het volgende advies:

“ ...

De gemeente merkt op dat in het college van 23 augustus 2011 de verkaveling vervallen is verklaard (zie proces verbaal in bijlage) doch dit vond plaats op een later agendapunt dan de weigering werd afgeleverd. Bijgevolg is de gemeentelijke parkeerverordening nu wel van toepassing.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 november 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag is als lot 27 gelegen in de verkaveling nummer 111/052(2B), goedgekeurd op 4 mei 1993. In de bijhorende verkavelingsvoorschriften werd opgelegd dat er binnen het op te richten gebouw een parkeerruimte dient voorzien te worden voor elke woongelegenheden (art. 1.05 §9°).

Op het bijgevoegd plan valt af te lezen dat er geen parkeerruimte wordt voorzien voor de drie appartementen, wel werden bij de aanvraag drie huurovereenkomsten gevoegd voor parkeergarages in de buurt.

Als ‘opmerking’ bij voormeld artikel van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld dat indien het niet mogelijk of wenselijk is parkeerruimte te voorzien op het eigen perceel een parkeerruimte mag voorzien worden binnen een straal van 400m vanaf het eigendom. Deze parkeerruimte is in eigendom of mag door middel van een overeenkomst worden voorzien. Echter deze uitzondering is slechts mogelijk op eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, wat hier niet bekomen werd.

Los van de voorgaande beoordeling dient gemeld te worden dat door middel van de collegebeslissing van 23 augustus 2011 de voornoemde verkaveling vervallen werd verklaard door het college van burgemeester en schepenen. Immers artikel 4.6.4 §2 van de VCRO stelt dat een verkavelingsvergunning waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt van rechtswege vervalt indien binnen een termijn van 5 jaar niet is overgegaan tot de uitvoering van deze lasten.

Met huidige verkaveling diende een afstand van de wegbedding te gebeuren. Dit is tot op heden niet gebeurd zodus is de verkaveling vervallen verklaard.

...

De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein is van toepassing op voorliggende aanvraag. Deze gemeentelijke verordening werd door deputatie goedgekeurd op 21 oktober 2010. Artikel 2 van deze verordening stelt dat ze van toepassing is voor het bouwen van een meergezinswoning. Artikel 4 legt op dat voor een meergezinswoning minimum 1,5 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden per appartement dat wordt opgericht in het gebouw. Dit wil zeggen dat voor voorliggende aanvraag er in feite 4 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden.

Aangezien de aanvraag geen parkeerplaatsen voorziet op eigen perceel is deze strijdig met de van toepassing zijnde gemeentelijke verordening. Er kan geen afwijking worden toegestaan.
...

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 10 november 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is als lot 27 gelegen in de verkaveling nummer 111/052(2B), goedgekeurd op 4 mei 1993. In de bijhorende verkavelingsvoorschriften werd opgelegd dat er binnen het op te richten gebouw een parkeerruimte dient voorzien te worden voor elke woongelegenheid (art. 1.05 §9°).

Op het bijgevoegd plan valt af te lezen dat er geen parkeerruimte wordt voorzien voor de drie appartementen, wel werden bij de aanvraag drie huurovereenkomsten gevoegd voor parkeergarages in de buurt.

Als ‘opmerking’ bij voormeld artikel van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld dat indien het niet mogelijk of wenselijk is parkeerruimte te voorzien op het eigen perceel een parkeerruimte mag voorzien worden binnen een straal van 400m vanaf het eigendom. Deze parkeerruimte is in eigendom of mag door middel van een overeenkomst worden voorzien. Echter deze uitzondering is slechts mogelijk op eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, wat hier niet bekomen werd.

Los van de voorgaande beoordeling dient gemeld te worden dat door middel van de collegebeslissing van 23 augustus 2011 de voornoemde verkaveling vervallen werd verklaard door het college van burgemeester en schepenen. Immers artikel 4.6.4 §2 van de VCRO stelt dat een verkavelingsvergunning waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt van rechtswege vervalt indien binnen een termijn van 5 jaar niet is overgegaan tot de uitvoering van deze lasten.

Met huidige verkaveling diende een afstand van de wegbedding te gebeuren. Dit is tot op heden niet gebeurd zodus is de verkaveling vervallen verklaard.

De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein is van toepassing op voorliggende aanvraag. Deze gemeentelijke verordening werd door deputatie goedgekeurd op 21 oktober 2010. Artikel 2 van deze verordening stelt dat ze van toepassing is voor het bouwen van een meergezinswoning. Artikel 4 legt op dat voor een meergezinswoning minimum 1,5 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden per appartement dat wordt opgericht in het gebouw. Dit wil zeggen dat voor voorliggende aanvraag er in feite 4 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden.

Aangezien de aanvraag geen parkeerplaatsen voorziet op eigen perceel is deze strijdig met de van toepassing zijnde gemeentelijke verordening.

Deputatie is van oordeel dat het enige probleem voor deze aanvraag de gemeentelijke verordening is die oplegt dat garages niet via een huurovereenkomst mogen gebeuren bij meergezinswoningen. Nochtans zijn er 300 garageboxen aanwezig in de wijk. Voorliggende aanvraag betreft het enige onbebouwde perceel in de straat. Een inpandige garage zou het straatbeeld verstoren. Overigens is de aanvraag zelf volledig conform qua hoogte en bouwstijl.

Op basis van deze motivering besluit de deputatie om een afwijking op de gemeentelijke parkeerverordening toe te staan.

Het advies van de brandweer is voorwaardelijk gunstig en dient te worden nageleefd.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag betreft de oprichting van een meergezinswoning op het enige resterende onbebouwde perceel in de straat. De aanvraag is qua hoogte en bouwstijl in analogie met hetgeen er reeds aanwezig is. De gemeente heeft echter de aanvraag geweigerd omwille van het niet voorzien van garages op eigen terrein.

Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening dient te worden opgemerkt dat inpandige garages hier het straatbeeld zullen verstoren. Momenteel voorzien de bestaande appartementsgebouwen geen toegang tot garages, noch zijn er garagepoorten aanwezig in de voorgevel. Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening dient naar een andere oplossing te worden gezocht om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte.

Deputatie is van oordeel dat de aanwezigheid van 300 garageboxen in de omgeving voldoende garanties biedt om de aanvraag in haar huidige toestand voor vergunning in aanmerking te laten komen.

De beroeper haalt aan dat er bij de vergunning huurovereenkomsten aanwezig zijn voor garages die binnen een straal van 400m gelegen zijn.

Qua kleur blijft de voorgestelde gevelsteen in de lijn van hetgeen nu aanwezig is in de straat, ook voor wat betreft de dakpannen. Het bezwaarschrift hieromtrent wordt niet weerhouden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. 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 5 december 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 19 januari 2012, is dus tijdig.

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

De verzoekende partij is het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt over het vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

Zij legt tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden neer en beschikt over de nodige procesbevoegdheid om bij de Raad een vordering tot vernietiging in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaandelijk

1.

Met uitzondering van de mogelijkheid tot het stellen van ambtshalve middelen, beperkt de Raad zijn legaliteitsonderzoek tot de door de verzoekende partij op ontvankelijke wijze ingestelde middelen.

De Raad onderzoekt de bestreden beslissing binnen de grenzen die de verzoekende partij getrokken heeft door de formulering van haar middelen. De Raad kan noch mag – tenzij wanneer de openbare orde het inroepen van ambtshalve middelen noodzakelijk maakt – de middelen uitbreiden of andere schendingen zelf gaan onderzoeken.

Binnen de getrokken grenzen van het gerechtelijk debat is de Raad in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij haar middelen opbouwt vanuit het uitgangspunt dat de verkavelingsvergunning van 10 februari 1993 vervallen is.

De bestreden beslissing steunt eveneens op dit uitgangspunt en toetst vervolgens de aanvraag aan de gemeentelijke bouwverordening die op 21 oktober 2010 door de deputatie werd goedgekeurd.

3.

In de schriftelijke uiteenzetting lijken de tussenkomende partijen zich de vraag te stellen of de verkavelingsvergunning wel terecht vervallen werd verklaard en of er in plaats van de gemeentelijke bouwverordening, niet eerder toepassing diende gemaakt te worden van de verkavelingsvoorschriften.

Zij stellen ook verschillende vragen bij het toepassingsgebied van artikel 4.6.4, §2 VCRO. Vervolgens poneren zij, indien deze bepaling wel van toepassing zou zijn, dat de verkavelingsvergunning reeds vóór 23 augustus 2011 zou vervallen zijn, datum waarop de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing nog toepassing heeft gemaakt van de verkavelingsvoorschriften. Daarboven stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij door de verkavelingsvergunning pas op 23 augustus 2011 vervallen te verklaren een extracontractuele fout hebben begaan. Zij verwijzen hierbij naar de vroegere regelgeving onder het Decreet Ruimtelijke Ordening van 1999 en een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Brussel.

Ten slotte stellen de tussenkomende partijen dat het verval aan hen niet kan worden tegengeworpen ingevolge artikel 4.6.4, §6 VCRO, aangezien na het vermeende verval van rechtswege nog meerdere stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd.

Omtrent dit ingenomen standpunt werden de partijen op de openbare terechtzitting van 18 september 2012 gehoord en meer bepaald werd de vraag gesteld naar de hiërarchie tussen de verkavelingsvoorschriften en de bouwverordening, ook in de hypothese dat de verkavelingsvergunning niet zou vervallen zijn.

4.

In hun aanvullende nota stelt de verzoekende partij dat de verkavelingsvergunning van 4 mei 1993 terecht vervallen werd verklaard, aangezien tot op heden geen kosteloze grondafstand werd gedaan, zijnde een last verbonden aan de verkavelingsvergunning. In ondergeschikte orde stelt zij dat indien de verkavelingsvergunning niet vervallen zou zijn, ook dan rekening moet worden gehouden met de parkeerverordening van 21 oktober 2010. Zij wijst er op dat de bepalingen over de parkeerplaatsen in de parkeerverordening de bepalingen van de verkavelingsvergunning niet opheft, maar ze op dit punt slechts verstrengt. In uiterst ondergeschikte orde verwijst zij naar het gestelde onder haar eerste middel.

De tussenkomende partijen stellen in hun aanvullende nota dat in de hypothese dat de verkavelingsvergunning niet zou zijn vervallen, de verkavelingsvergunning primeert op de gemeentelijke bouwverordening. Zij verwijzen ter staving naar artikel 4.2.18 VCRO en de rechtsleer. Zij stellen dat deze hiërarchie trouwens bevestigd wordt door de handelswijze van de verzoekende partij die nog op 23 augustus 2011, en dus na de bouwverordening van 21 oktober 2010, de aanvraag beoordeelde op basis van de verkavelingsvergunning.

In de hypothese dat de verkavelingsvergunning vervallen zou zijn, stellen de tussenkomende partijen dat het verval niet kan worden tegengeworpen op grond van artikel 4.6.4, §6 VCRO.

5.

Zoals reeds gesteld voert de verzoekende partij geen middelen aan inzake het verval van de verkavelingsvergunning.

De Raad kan de beoordeling van de aanvraag niet opnieuw doen en kan terzake enkel vaststellen dat de verwerende partij het verval van de verkavelingsvergunning als uitgangspunt niet in vraag heeft gesteld.

De figuur van de tussenkomst is ondergeschikt aan de hoofdvordering en mag de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen. Ofwel ondersteunen de tussenkomende partijen de verzoekende partij ofwel ondersteunen zij de verwerende partij en dus de bestreden beslissing. Er kunnen in ieder geval geen andere middelen aangevoerd worden dan deze welke in het inleidend verzoekschrift door de verzoekende partijen worden geformuleerd. In zoverre de tussenkomende partijen belang zouden hebben om het verval van de verkavelingsvergunning te betwisten, hadden zij zelf een procedure tot vernietiging dienen in te stellen bij de Raad.

In zoverre de tussenkomende partijen zich tevens beroepen op het rechtszekerheidsbeginsel en wijzen op artikel 4.6.4, §6 VCRO om voor te houden dat het verval van de verkavelingsvergunning hen niet kan worden tegengeworpen, moet hun uiteenzetting eveneens als onontvankelijk worden afgewezen.

De Raad stelt vast dat het verval van de verkavelingsvergunning reeds in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd vooropgesteld, zodat de tussenkomende partijen dit standpunt konden betwisten naar aanleiding van de hoorzitting voor de verwerende partij op 8 november 2011.

Met het inroepen van het rechtszekerheidsbeginsel en het artikel 4.6.4, §6 VCRO lijken de tussenkomende partijen immers uitdrukkelijk aan te sturen op een uitspraak over een discussiepunt in het dossier dat haaks staat op de redenering in de bestreden beslissing. Deze redenering wordt door de verzoekende partij niet betwist, zodat de Raad haar wettigheidsstoezicht daarover niet kan uitoefenen.

De tussenkomst is slechts ontvankelijk in de mate dat de uiteenzetting een ondersteuning betreft van de bestreden beslissing en niet voor zover nieuwe middelen of afwijkende standpunten ten aanzien van de bestreden beslissing worden geformuleerd.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 en 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en de schending van artikel 4 van de gemeentelijke bouwverordening van de gemeente Schoten. Zij roept tevens de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen, en de schending van het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag strijdig is met artikel 4 b van de gemeentelijke verordening inzake privaat parkeren, omdat de aanvraag geen parkeerplaatsen voorziet op eigen terrein. Zij wijst er op dat de verkavelingsvergunning van 4 mei 1993 vervallen is. De verzoekende partij stelt vervolgens dat de door de verwerende partij toegestane afwijking op het aantal parkeerplaatsen geen afwijking is in de zin van artikel 4.4.1 VCRO, minstens wordt nergens in de bestreden beslissing melding gemaakt van de toepassingsmogelijkheid van dit artikel.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

De tussenkomende partijen antwoorden hierop dat artikel 4.4.1 VCRO wel van toepassing is, aangezien het de inplanting van parkeergarages betreft. Zij stellen eveneens, de bestreden beslissing citerend, dat de deputatie wel degelijk een afwijking, zonder weliswaar uitdrukkelijk naar artikel 4.4.1 VCRO te verwijzen, op de gemeentelijke verordening heeft toegestaan en dit afdoende heeft gemotiveerd.

Vervolgens stellen zij dat de toekenning van de afwijking moet worden begrepen in het kader van het rechtzekerheidsbeginsel. Zij wijzen er op dat de verzoekende partij steeds de aanvraag heeft beoordeeld op basis van de verkavelingsvoorschriften en zodoende de verwachting heeft gecreëerd dat de vergunning zou worden verleend mits wordt voldaan aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning. De tussenkomende partijen betogen eveneens dat de aanvraag aan deze voorschriften voldoet.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij onder meer toe dat de doorgevoerde afwijking geenszins als 'beperkt' kan worden beschouwd, aangezien de vier verplichte voorziene parkeerplaatsen op eigen terrein worden herleid naar nul.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist, zoals reeds aangegeven, noch het standpunt dat de verkavelingsvergunning vervallen is, noch het feit dat de verwerende partij de gemeentelijke parkeerverordening toepast. De verzoekende partij betwist wel de toegestane afwijking(en) op de gemeentelijke parkeerverordening.

2.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de gemeentelijke parkeerverordening het volgende overwogen:

“
...

De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein is van toepassing op voorliggende aanvraag. Deze gemeentelijke verordening werd door deputatie goedgekeurd op 21 oktober 2010. Artikel 2 van deze verordening stelt dat ze van toepassing is voor het bouwen van een meergezinswoning. Artikel 4 legt op dat voor een meergezinswoning minimum 1,5 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden per appartement dat wordt opgericht in het gebouw. Dit wil zeggen dat voor voorliggende aanvraag er in feite 4 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden.

Aangezien de aanvraag geen parkeerplaatsen voorziet op eigen perceel is deze strijdig met de van toepassing zijnde gemeentelijke verordening.

...

Op basis van deze motivering besluit de Deputatie om een afwijking op de gemeentelijke parkeerverordening toe te staan.

...”

Hieruit blijkt dat de verwerende partij een afwijking toestaat gezien de aanvraag principieel strijdig is met de gemeentelijke parkeerverordening.

4.

Uit de tabel ‘Tabel: Minimaal aantallen parkeerplaatsen bij meergezinswoningen’ onder artikel 4.b ‘Minimaal aantallen’ van de gemeentelijke parkeerverordening blijkt dat in het geval van een appartement minimum 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden moet worden voorzien. Onder het eerste streepje van artikel 4.c ‘Volgende inplanting dient gerespecteerd te worden’ van de gemeentelijke parkeerverordening wordt bepaald dat de parkeerplaatsen moeten worden aangelegd of moeten zijn voorzien op het bouwperceel.

Deze bepalingen betreffen stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld door artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO moet een vergunning worden geweigerd, indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Een dergelijke afwijkmogelijkheid wordt geboden door artikel 4.4.1 VCRO.

Overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften, maar dit kan alleen na openbaar onderzoek en voor zover het beperkte afwijkingen betreft met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.

Hoewel in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk wordt verwezen naar artikel 4.4.1 VCRO als de rechtsgrond hiervoor, weet de verzoekende partij zelf deze bepaling te identificeren op basis van de in de bestreden beslissing vermelde motieven. Een dergelijk louter formeel motiveringsgebrek kan niet tot de vernietiging leiden van de bestreden beslissing.

5.

De verzoekende partij stelt dat de afwijking op het aantal parkeerplaatsen geen afwijking is in de zin van artikel 4.4.1 VCRO, minstens werd niet aangetoond waarom voldaan zou zijn aan de bepalingen van artikel 4.4.1 VCRO.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij een afwijking toekent voor:

- het aantal te voorziene parkeerplaatsen (drie in plaats van vier);
- de inplanting van de parkeerplaatsen (niet op het eigen perceel).

In de bestreden beslissing wordt ter verantwoording overwogen:

“ ...

Deputatie is van oordeel dat het enige probleem voor deze aanvraag de gemeentelijke verordening is die oplegt dat garages niet via een huurovereenkomst mogen gebeuren bij meergezinswoningen. Nochtans zijn er 300 garageboxen aanwezig in de wijk. Voorliggende aanvraag betreft het enige onbebouwde perceel in de straat. Een inpandige garage zou het straatbeeld verstoren. Overigens is de aanvraag zelf volledig conform qua hoogte en bouwstijl.

...”

Deze overwegingen betreffen enkel een motivering voor de afwijking over de inplanting van de parkeerplaatsen. Een verantwoording voor de afwijking op de gemeentelijke parkeerverordening voor het aantal parkeerplaatsen is afwezig. Bovendien stelt de Raad vast dat de verwerende partij niet heeft geoordeeld of het gevraagde kan beschouwd worden als een “beperkte afwijking”. De Raad kan bijgevolg niet nagaan of de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1, §1 VCRO zijn vervuld. Het volstaat immers niet te verwijzen naar het straatbeeld.

Het middel is gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN VAN DE TUSSENKOMST

De tussenkomende partijen vragen om de vordering van de verzoekende partij af te wijzen en deze te veroordelen tot de kosten, waaronder de Raad ook de kosten van het verzoek tot tussenkomst verstaat.

Dit verzoek kan niet ingewilligd worden. Artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat het geheel van de kosten ten laste wordt gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, in casu de verwerende partij. Onder deze kosten wordt enkel het rolrecht begrepen zoals vermeld in artikel 4.8.18 VCRO en niet het rolrecht betaald door de tussenkomende partij.

De kosten van de tussenkomst en meer bepaald het betaalde rolrecht ingevolge artikel 4.8.19, §1/1, blijven dan ook ten laste van de tussenkomende partijen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is in de aangegeven mate ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2011, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 3 appartementen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200,00 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS