

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0870 van 29 maart 2016  
in de zaak 1213/0625/SA/3/0590

*In zake:*

1. de nv **IMMOROCHA**
2. de heer **Jean DE CHAFFOY**
3. mevrouw **Marie Caroline RYCKAERT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Reiner TIJS  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 34 A  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer **Louis DIERCKX**
2. de bvba **ELYSION**
3. mevrouw **Donatienne DE BORMAN**  
van wie het geding wordt hervat door:  
de heer **Louis DIERCKX**  
de heer **Cedric DIERCKX**  
de heer **Robin DIERCKX**  
mevrouw **Anouchka DIERCKX**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Els EMPEREUR en Ive VAN GIEL  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 april 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout van 3 januari 2013 verworpen. De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen partij een stedenbouwkundige

vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een rijwoning, het bouwen van een stadswoning en het uitbreiden van een privéparking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2300 Turnhout, Hofpoort 17 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie T, nummer 66C.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Met het arrest van 5 mei 2015 (nr. S/2015/0052) heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Vermeld arrest is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 27 mei 2015. De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 23 juni 2015 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Reiner TIJS die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Olivier DROOGHMANS die loco advocaten Els EMPEREUR en Ive VAN GIEL verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De heer Louis DIERCKX, mevrouw Donatienne DE BORMAN en de bvba ELYSION verzoeken met een aangetekende brief van 9 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering

tot schorsing en vernietiging. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

Met een notariële akte van 25 juli 2013 doen de tweede en de derde tussenkomende partij afstand van onverdeelde delen van het perceel gelegen te 2300 Turnhout, Hofpoort 17 ten voordele van de eerste tussenkomende partij en diens kinderen, met name de heren Cédric DIERCKX en Robin DIERCKX, en mevrouw Anouchka DIERCKX. In de akte wordt opgenomen dat de eerste tussenkomende partij eigenaar zal worden van de parking en de kinderen eigenaars van de stadswoning op het betrokken perceel.

In de nota tot tussenkomst verzoeken de heer Louis DIERCKX, de heer Cédric DIERCKX, de heer Robin DIERCKX en mevrouw Anouchka DIERCKX de Raad om het geding van de tweede en de derde tussenkomende partij te mogen hervatten. Aangezien de heer Louis DIERCKX, de heer Cédric DIERCKX, de heer Robin DIERCKX en mevrouw Anouchka DIERCKX eigenaars zijn geworden van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is het verzoek tot gedinghervatting toelaatbaar.

#### IV. FEITEN

Op 8 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning, het bouwen van een stadswoning en het uitbreiden van een privéparking”*.

De aanvraag moet worden gekaderd in de grondruil van openbaar nut die op 25 juni 2012 werd goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Turnhout om het Hofpoortpark op materiële en visuele wijze te kunnen ontsluiten. Het betrof een ruil tussen de stad Turnhout en de tussenkomende partijen voor de percelen 55H (Hofpoortpark), 66C en 67 C (woning Hofpoort 17).

Tegen de beslissing van de gemeenteraad van 25 juni 2012 werd door de verzoekende partijen een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid aangetekend bij de Raad van State. Deze vordering werd met het arrest van 13 juli 2012 met rolnummer 220.328 afgewezen. De Raad van State heeft de vordering tot vernietiging verworpen met een arrest van 30 januari 2015 met arrestnummer 230.062.

De verzoekende partijen dienden op 19 juli 2012 een klacht in tegen de gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2012 bij Vlaams minister Geert Bourgeois. Deze klacht werd doorgestuurd naar de Gouverneur van de provincie Antwerpen. De Gouverneur heeft de klacht op 9 augustus 2012 afgewezen. Op 22 augustus 2012 werd de ruilakte verleden.

De voorliggende aanvraag situeert zich op het zogenaamde lot 1 dat ontstond door een deel van het Hofpoortpark samen te voegen met een noordelijk deel van de percelen 66C en 67C. Het huidige Hofpoortpark valt samen met het zogenaamde lot 2, dat ontstond door het resterende deel van het Hofpoortpark samen te voegen met een zuidelijk deel van de percelen 66C en 67C.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 4

juni 2004. 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 oktober 2012 tot en met 14 november 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De brandweer van Turnhout verleent op 19 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

De dienst Patrimonium van de stad Turnhout verleent op 22 oktober 2012 een gunstig advies.

De dienst Wegen, Groen en Mobiliteit verleent op 25 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie verleent op 6 november 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De mobiliteitsambtenaar verleent op 19 november 2012 een deels gunstig advies voor de bouw van de woning, maar een ongunstig advies voor de uitbreiding van de parking. De behoefte voor 10 parkeerplaatsen zou niet voldoende zijn aangetoond en gemotiveerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 23 november 2012 het volgende voorwaardelijk gunstige advies:

“ ...

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

...

*Afwegingen volgens artikel 4.2.22, §1 van de VCRO:*

- *functionele inpasbaarheid: OP het perceel van de aanvraag wordt na de sloop van de bestaande woning en de naastgelegen parking een nieuwe woning met parkeergelegenheid opgericht. Concreet worden dus de bestaande functies, welke reeds geruime tijd aanwezig zijn, behouden. De functies wonen en parkeren in functie van een economische activiteit horen bij het stedelijk functioneren. De functionele inpasbaarheid kan derhalve niet in vraag gesteld worden.*
- *De schaal: de bestaande woning die word gesloopt heeft het gabarit van een typische arbeiderswoning. Het bestaat uit een gelijkvloerse bouwlaag en een zadeldak. De kroonlijsthoogte van het gelijkvloers ligt bij deze woningen op ongeveer 4,5m boven het maaiveld. In de onmiddellijke omgeving van de woning bestaan de meeste woningen uit 2 of 3 bouwlagen. Aan de overzijde van de Hofpoort is een appartement met 4 bouwlagen op een verhoogde sokkel gebouwd. De aanvraag voorziet een nieuwe eengezinswoning met een gabarit van twee bouwlagen en een plat dak. Concreet blijft het aantal bouwlagen dus gelijk en kan men stellen dat het aantal bouwlagen niet afwijkt van de bouwlagen in de onmiddellijke omgeving. De schaal van het project voegt zich perfect in de onmiddellijke omgeving.*
- *Het ruimtegebruik: Na de sloop van de bestaande woning wordt tegen de wachtgevel van het rechtsaanpalende pand, Hofpoort 19, een nieuwe éengezinswoning met een gabarit van twee bouwlagen plat dak. De woning*

wordt voorzien op de verdieping met op het gelijkvloers de inkomhal en fietsenberging. Tegen de wachtgevel wordt over een breedte van 2,60m, gemeten op de voorgevelbouwlijn, een toegang met fietsenberging voorzien naar een woning op de verdieping. De woning sluit hierdoor op de perceelsgrens aan bij de voorgevelbouwlijn van de rechtsaanpalende woning. Op de bovenverdieping wordt het pand op de verdieping 3,83m uit de scheidsgevel met het pand Hofpoort 19, 3,65m terug getrokken in de oostelijke richting.

De verdieping sluit op de perceelsgrens aan bij de bouwdiepte van de rechtsaanpalende woning. Deze heeft een maximale bouwdiepte van 13,25m. Een bouwdiepte van ongeveer 13m op de verdieping wordt in de binnenstad als algemeen aanvaardbaar geacht. Deze bouwdiepte is ook op deze locatie aanvaardbaar en bezorgt geen hinder naar omliggende percelen toe. Het diepste gedeelte van de woning bevindt zich op minimaal 5,10m uit de gemeenschappelijke perceelsscheiding van het pand op de plannen gekend kadastraal gekend als sectie T nr. 67d. Tussen de achtergevel van de op te richten woning en de westelijke tuinmuur van perceel sectie T nr 53K is nog minimaal 11,15m gelegen. De woning wordt op de verdieping voorzien van een terras tot op de perceelsgrens van het Hofpoortpark met openbaar karakter en op minimaal 11,25m uit de perceelsgrens met de perceelsgrens van sectie T nr 53K. De woning past derhalve qua ruimtegebruik in zijn omgeving.

Onder de woning wordt het terrein ingericht als parking voor de plaatsing van 10 personenwagens waarvan één parkeerplaats voor mindervalide personen. Op het gelijkvloers wordt op 2,60m uit de perceelscheiding met Hofpoort 19 vanaf een diepte van 1,12l in de oostelijk richting een schuine muur met toegangspoort voorzien in de noordelijke richting die 13,37m veder 8,276 m in oostelijke richting eindigt. De afmetingen zijn horizontaal gemeten. De eerste 4,015m, horizontaal gemeten, van deze tuinmuur wordt hoger opgetrokken voor het voorzien van een trappenhal en fietsberging voor de woning. Door het inplanten van deze muur en het terugtrekken van de bovenverdieping in oostelijke richting wordt een grotere visuele openheid vanuit de Driezenstraat in de Hofpoort gecreëerd. Deze tuinmuur wordt verder doorgetrokken op de perceelscheiding met het parkje. De hoogte van deze bakstenen bedraagt 1,80m boven het maaiveld van het Hofpoortpark.

- *Mobiliteitsimpact:* op het gelijkvloers wordt achter de schuine muur met poort tegen de straatzijde 10 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voorzien. Volgens de nota in bijlage bij het dossier waren reeds voorheen zes parkeerplaatsen op deze locatie aanwezig. De bijkomende parkeerplaatsen, waarvan één voldoet aan de normen voor mindervalidenparkeerplaats en waarvan er volgens het advies van de Mobiliteitsambtenaar één gereserveerd moet worden voor de woning, vormen geen significante bijkomende mobiliteitshinder. Het gaat slechts om een kleine vermeerdering van het aantal parkeerplaatsen. Door de breedte van het perceel neemt de parking in de aanvraag een groot deel van de ruimte op maaiveld in. Toch is er nog ene groenstrook voorzien tussen het perceel van de aanvraag en perceel sectie T nr. 53K en noordelijke aanpalende percelen sectie T nrs 54M en 54H. Langs de straatkant in de Hofpoort zullen geen geparkeerde wagens meer te zien zijn en ook het zicht op de hofpoort en Hofpoortpark vanuit de Driezenstraat is verruimd. Dit zijn voor de omgeving positieve evoluties. In achtend nemend dat volgens de Mobiliteitsambtenaar één parkeerplaats moet voorbehouden worden voor mindervaliden, kan men stellen dat het aantal parkeerplaatsen voor notariaat slechts wordt uitgebreid met 2 parkeerplaatsen en een derde voor specifiek cliënteel. Notarissen, dokters en

*andere vrije beroepen horen net als winkels thuis in het centrum van een stad. Door de herschikking van de parkeerplaatsen, het voorzien van één inrijpoort i.p.v. drie parkeerplaatsen naast elkaar en voorzien van fietsenstalling wordt de parking functioneler en brengt ze minder de goede plaatselijke aanleg in het gedrang. De herinplanting en uitbreiding omvat geen bijkomende significante verzwaring van het gebruik. De aanvraag van de parkings is derhalve ruimtelijke aanvaardbaar*

- *Bouwdichtheid: zoals eerder beschreven wordt een oudere eengezinswoning vervangen door een nieuwe eengezinswoning. De bouwdichtheid verandert nagenoeg niet. Het bouwen van een kwalitatieve eengezinswoningen die voldoen aan het hedendaags wooncomfort is een waardevolle natuurlijke ingreep in een binnenstedelijke context. De bouwdichtheid is derhalve stedenbouwkundig aanvaardbaar.*
- *Bodemreliëf: het bodemreliëf wordt niet aanmerkelijk gewijzigd.*

- *Hinderaspecten: de Hofpoort heeft in zijn huidige toestand een zeer besloten karakter. Als gevolg zijn er momenteel grote veiligheids-, hinder- en overlastproblemen.*

*De grondruil en betere toekomstige herinrichting van het Hofpoortpark heeft net de bedoeling om deze overlastproblemen aan te pakken. Door het voorzien van een schuine gevellijn naar achteren toe wordt de relatie tussen de Hofpoort, Hofpoortpark en de Driezenstraat verbeterd. Door het voorzien van deze grotere openheid vanuit de Driezenstraat naar de Hofpoort en Hofpoortpark toe en door het bouwen van een woning met rechtstreeks terras en zicht op het Hofpoortpark, vergroot de sociale controle. De veiligheid in het Hofpoortpark wordt hierdoor verhoogd.*

*Visuele en geluidshinder: tussen de woning en tuinstrook van de bezwaarhebbenden en het aanpalende perceel waar de parkeerplaatsen op maaiveldniveau worden aangelegd, bevindt zich naast de bestaande en te behouden hoge tuinmuur nog ene verharde oprit over gans de breedte van het perceel van de aanvrager. Het gebruik van deze oprit komt ongeveer overeen met het gebruik van de parkeerplaatsen. Beide zijn dus niet storend ten opzichte van elkaar. In zijn huidige toestand zijn er, volgens de beschrijvende nota horende bij het stedenbouwkundig aanvraagdossier, reeds 6 parkeerplaatsen aanwezig op een gedeelte van het perceel. Van de nieuwe parkeerplaatsen worden er 6 voorzien in open lucht en 4 onder het gebouw. Concreet worden 4 bijkomende parkeerplaatsen voorzien.*

*Tussen de achterste parkeerplaats en draairuimte en de achterste bestaande te behouden tuinmuur wordt een groenzone voorzien. Ook tussen de bestaande woning palend aan de noordelijke grens, kadastraal gekend sectie T nrs. 53M en 53H, van het nieuwe perceel wordt tussen de parkeerplaatsen en de perceelsgrens een groenzone voorzien. Tussen de woning en tuin van de bezwaarhebbenden en het aanpalende perceel waar de parkeerplaatsen op maaiveldniveau worden aangelegd, bevindt zich naast een hoge tuinmuur nog een verharde oprit over de ganse breedte van het perceel van de aanvraag. Het gebruik van deze oprit is gelijkaardig aan het gebruik van de parkeerplaatsen. Beide zijn dus niet storend ten opzichte van elkaar. De tuinmuur zorgt er natuurlijk voor dat de mogelijke visuele hinder beperkt blijft. Daarnaast is het geluidsniveau van traag rijdende parkerende auto's niet van die aard dat het in een binnenstedelijke context als storend wordt ervaren en is het aannemelijk dat*

de parking ook voornamelijk overdag gebruikt gaat worden. Gelet op de voorgaande argumenten wordt gesteld dat de geluids- en zichthinder voor de aanpalenden beperkt is en binnen aanvaardbare perken blijft.

Op de eerste verdieping wordt ene terras in openlucht voorzien dat zich naar het bestaande openbaar park richt. De afstand tot het dichtstbijzijnde bewoond perceel bedraagt minimaal 11m, wat binnen het stedelijk weefsel als ruime afstand beschouwd kan worden.

- ...

## CONCLUSIE

Gelet op de bespreking van bovenstaande beoordelingselementen en de beantwoording van de bezwaren en indien rekening gehouden wordt met enkele voorwaarde, geformuleerd in de uitgebrachte adviezen en beoordeling, wordt besloten dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is en in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en aanleg.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor de volgende voorwaarde(n) en/of lasten op te leggen:

- De voorwaarde gesteld in het advies van Provincie Antwerpen, Departement Welzijn, Economie en Plattelandsbeleid, Dienst Welzijn, Centrum voor Toegankelijkheid moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden gesteld in het advies van de dienst Wegen en Groenbeheer moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden gesteld in het advies van de dienst Wegen en Groenbeheer moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden gesteld in het advies van de Mobiliteitsambtenaar moeten strikt nageleefd worden.
- De zichtbaar blijvende delen van de nieuwe scheidsgevels en de bestaande scheidsgevels moeten uitgevoerd worden in baksteenmetselwerk, klein formaat.
- Er moet rekening gehouden worden met de volgende voorwaarden met betrekking tot het openbaar domein en de aansluiting op de riolering in de straat:
  - Er moet rekening gehouden worden met de plaatsgesteldheid van het openbaar domein. Bomen op het openbaar domein worden niet verplant of verwijderd. Openbare verlichting kan enkele meters worden verplaatst nadat er een overeenkomst werd gemaakt met Eandis. De aanvrager staat in voor alle kosten.
  - De riolering moet worden aangelegd in overeenstemming met de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake aansluiting van riolering en inbuizing van baangrachten van Stad Turnhout (gemeenteraadsbeslissing dd. 21 december 2011) en met de bepalingen van de Gewestelijke verordening hemelwater en Vlare II.
  - De noodzaak tot het plaatsen van een septische put moet worden afgetoetst bij de dienst Wegen, Groen en Mobiliteit.
  - Indien voor de voorliggende werken een inbuizing van de baangracht vereist is, dient er eveneens voldaan te worden aan de bovenstaande stedenbouwkundige verordening van stad Turnhout.
  - Er wordt aangeraden voor de start van de werken steeds contact op te nemen met de dienst Wegen, Groen en Mobiliteit voor de aanleg en aansluiting van riolering en voor de overveling van baangrachten.
  - Indien voor het uitvoeren van de bouwwerken een tijdelijke inname van het openbaar domein noodzakelijk is, moet hiervoor minstens 3 weken voor de aanvang der bouwwerken een aanvraag ingediend worden bij de dienst Wegen, Groen en Mobiliteit.
- Minstens drie werkdagen voor de aanvang der bouwwerken moeten de bouwlijn

*en dorpelpas aangevraagd worden bij de dienst Ruimtelijke Ordening.*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 19 december 2012 een gunstige advies mits de voorwaarden uit het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar worden nageleefd.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout verleent op 3 januari 2013 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij en neemt ter motivering het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 23 november 2012 en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 19 december 2012 over.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 1 februari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout bevestigt op 21 maart 2013 zijn standpunt en voegt hier nog het volgende aan toe:

*“ ...*

*In de bestreden stedenbouwkundige vergunning wordt ingegaan op alle relevante beoordelingselementen genoemd in artikel 4.3.1§2 van de VCRO in de mate dat het relevante elementen zijn.*

*Bij de beschrijving van de bestaande situatie in het beroepsschrift (punt 45-52) moeten toch enkele bemerkingen worden gemaakt:*

*Op het perceel van de bezwaarindiener zelf (sectie T nr. 53K, Driezenstraat 31) is een oprit aangelegd van vooraan het perceel tot helemaal achteraan. Deze oprit grenst aan de grond waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd. Op deze strook zijn vaak meerdere auto's geparkeerd.*

*Ook de verwijzing dat er in de onmiddellijke omgeving geen paalwoning staat is kort door de bocht. De woning is een halfopen ééngezinswoning zoals het perceel van bezwaarindiener zelf. Door op het gelijkvloers voor een deel onbebouwd te laten wordt er meer aansluiting tussen het Hofpoortpark en omliggende openbaar domein voorzien. De onderdoorrit naar een achterliggende parking is een functionele ingreep die in het stedelijk weefsel veel voorkomt om parkeren achteraan op een perceel mogelijk te maken.*

*In de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning is al uitgebreid ingegaan op de visuele en geluidshinderaspecten en grienaspecten. Toch zijn er nog enkele bijkomende bedenkingen te maken:*

- Parkeren op de dieper gelegen gedeelten van een perceel komt veel in het stedelijk weefsel. Op het perceel van beroepsindiener wordt achteraan op het perceel ook geparkeerd. Ook bij het pand Driezenstraat 50-53 (sectie T nr.139t) wordt achteraan op het perceel geparkeerd. Het gebruik van een parking en het geluid dat dit met zich meebrengt hoort tot het dagdagelijkse stedelijke gebeuren en kan als dusdanig niet als onaanvaardbare hinder beschouwd worden. Zoals eerder gesteld zal de parking vooral overdag in gebruik zijn.*
- De zichten van bezwaarindiener naar de westelijke kant worden nu al grotendeels bepaald door de 2,3m hoge muur en blijven overwegend gericht op de het groen van het huidige en toekomstige Hofpoortpark. In de akte van grondruil van 22*



*augustus 2012 is er opgenomen dat de bestaande en toekomstige aanplantingen dichter dan de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek mogen aangeplant worden bij de eigendom waarop de betwiste stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Ook takken mogen overhangen. Dit alles om het groene karakter te behouden en te versterken.*

- *Tussen de voorziene parking en tegen de scheidingsmuur van beroepsindiener en aanvrager wordt een groenstrook voorzien. Om dit groen boven de bestaande scheidingsmuur te laten uitkomen kunnen afspraken tussen de 2 aanpalende gemaakt worden.*

*Het klopt inderdaad dat er door de Mobiliteitsambtenaar een ongunstig advies werd afgeleverd voor de stedenbouwkundige aanvraag. Art 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt echter dat...*

*Dat is exact wat bij deze stedenbouwkundige vergunning gebeurd is. Ruimtelijke Ordening is bij uitstek een integraal beleidsdomein waarbij verschillende sectorale regelgevingen en adviezen tegen elkaar worden afgewogen. Indien er aan een strikte wettelijke bepaling niet voldaan is, betekent dit dat er een weigering moet afgeleverd worden. Bij bepalingen die niet strikt wettelijk bepaald zijn kunnen er binnen de vergunningsprocedures van ruimtelijke ordening en de doelstelling van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling afwegingen worden gemaakt.*

*Bij deze aanvraag wordt voorzien van parkings voor een notariskantoor en een bouwproject dat een positieve invloed heeft op de sociale veiligheid van een waardevolle groenplek in de binnenstad hoger ingeschat dan de mobiliteitsimpact van het voorzien van 10 bijkomende parkeerplaatsen. De economische en sociale duurzaamheid geldt hier sterker dan het mobiliteitsaspect. Dit geldt evenzeer voor de hinderaspecten.*

*Het feit dat het parkeren in een voormalig parkdeel wordt voorzien doet hieraan niet ter zake. Het parkdeel waarvan sprake was donker en achterin gelegen. Zelfs bij een heraanleg zou dit gedeelte van de parking moeilijkheden geven naar sociale veiligheid.*

*Voor wat betreft het bezwaarpunt over het terras dat niet op reglementaire afstand voorzien is volgens art. 678 van het Burgerlijk Wetboek kan het volgende toegelicht worden:*

- *Beroepsindiener heeft bij dit punt geen rechtstreeks belang. Het terras wordt voorzien op 11,25m van het perceel van beroepsindiener. Het Burgerlijk Wetboek schrijft hier een minimale afstand van 1,9m voor.*
- *In de akte van grondruil van 22 augustus 2012 is voorzien dat ELYSION bvba een erfdienstbaarheid van uitzicht en van licht- en luchtschepping verkrijgt ten opzichte van het perceel sectie T nr. 55h, meer bepaald ten opzichte van het Hofpoortpark...."*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 maart 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*"...*

*Functionele inpasbaarheid:*

- *De functionele inpasbaarheid van een hedendaagse halopen woning wordt niet in twijfel getrokken. De nieuwe woning vervangt immers een bestaande woning, sluit een bestaande woonrij af en grenst aan het links gelegen woongebied (Hofpoortpark).*
- *Voor de bestaande parkeerplaats werd echter nooit een stedenbouwkundige vergunning verleend. Er zijn geen stukken in het dossier om aan te nemen dat*

het om een vergund geachte constructie gaat. Het toekennen van een vergunning voor (bijkomende) parkeerplaatsen zou neerkomen op het bestendigen van een onvergunde toestand, wat niet verantwoord kan worden. De parking situeert zich visueel-ruimtelijk aan het Hofpoortpark en verstoort daarmee het parkkarakter.

- Gelet op de omvang van de nieuwe parkeerfunctie (265m<sup>2</sup> van de gelijkvloerse oppervlakte), wordt de aanvraag in zijn geheel niet functioneel inpasbaar geacht.
- Door het verschuiven van de woonfunctie met de gelijkvloerse verdieping naar de eerste verdieping verkleint de interactie met de straat en met het park, wat haaks staat op de doelstelling van de grondruil.

#### *Mobiliteitsimpact:*

- De huidige parking (perceel 66C) beschikt over 6 parkeerplaatsen. Verschillende stedelijke functies in de omgeving beschikken over private parkeerplaatsen en het is niet wenselijk dat de toenemende (door deze functies gegenereerde) parkeerdruk op het openbaar domein wordt afgewenteld. Het is echter onaanvaardbaar dat juist deze plek, grenzend aan het park, wordt gebruikt voor de opvang van de parkeerbehoefte, gegenereerd door een functie (notariskantoor) op een ander perceel aan de overzijde van het Hofpoortpark.

#### *Visueel-vormelijke elementen:*

- De binnenstad van Turnhout wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwstijlen, bouwdieptes en bouwhoogtes. Vanuit ene dergelijke invalshoek kan een hedendaagse woning verantwoord worden.
- Hoewel het aantal bouwlagen en de bouwdiepte vergelijkbaar is met de aanpalende woningen en de dakhoogte aansluit op de kroonlijsthoogte van de rechterwoning, wijkt het totaalbeeld in zeer grote mate van de gebouwen in de nabije en ruimere omgeving af. Paalwoningen met een vrije ruimte eronder zijn een zeer zeldzaam gegeven. Bovendien worden nergens woningen aangetroffen waarbij het gelijkvloers hoofdzakelijk wordt ingericht in functie van parkeergelegenheid en waarbij de tuinstrook bijna volledig wordt opgeofferd voor deze parking.
- Het uitbreiden van de parkeergelegenheid is, zoals reeds aangehaald, niet aanvaardbaar en verstoort het uitzicht van het Hofpoortpark.
- Indien het gelijkvloers niet zou worden ingericht als parkeerplaats, leent het perceel zich voor de oprichting van een hedendaagse woongelegenheid waarvan de gelijkvloerse woonverdieping een interactie vormt met het openbaar domein en beschikt over een volwaardige achtertuin die grenst aan het park en hiernaar een overgang vormt.
- Bijkomend wordt opgemerkt dat de verbeterde zichtbaarheid op het Hofpoortpark het gevolg is van de grondruil die resulteerde in de schuine perceelsgrens en niet zozeer van de specifieke voorliggende aanvraag.

#### *Schaal en ruimtegebruik:*

- Het perceel is 383m<sup>2</sup> groot en in vergelijking met de aanpalende percelen een relatief groot perceel.
- Door de huidige aanvraag neemt de relatieve bouwdichtheid af. Er wordt immers gekozen om de oude eengezinswoning te vervangen door een nieuwe eengezinswoning van gelijkaardige omvang. Het nieuwe perceel heeft (als gevolg van de grondruil) meer ontwikkelingsmogelijkheden dan de voormalige afzonderlijke percelen.
- Vanuit een duurzame invalshoek is het wenselijk dat er bij een aanvraag wordt

*gestreefd naar een evenwichtig ruimtelijk programma waarbij de potenties van het perceel zo optimaal mogelijk wordt benut. De ruimte die wordt gereserveerd voor parkeergelegenheid (ongeveer 200m<sup>2</sup>) is niet in verhouding tot de ruimte voor het wonen (154m<sup>2</sup>) en aan het wonen gerelateerde functies, zoals buitenruimte (22,5m<sup>2</sup>) en/of een tuin (0m<sup>2</sup>). De voorziene groenzone langs de parking (45,5m<sup>2</sup>) staat niet in relatie tot de nieuwe woning of het park, maar fungeert slechts als een smalle bufferstrook in dienst van de parkeerplaats.*

*Hinderaspecten en comfort:*

- Het valt aan te moedigen dat men met een nieuwe halfopen stadswoning, waarvan de gevel en het terras uitzicht geven op het park, streeft naar een meer leefbare parkwand.*
- De aanvraag voorziet een kwalitatieve ééngezinswoning, die voldoet aan de minimale woonkwaliteitsnormen, maar het gebrek aan een tuin wordt, gelet op de omvang van het perceel, beschouwd als een gemiste kans.*
- De enige buitenruimte bij de woning, namelijk een terras op de eerste verdieping, strookt niet met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek qua lichten en zichten. Hoewel het Hofpoortpark momenteel een park is met een openbaar karakter, si het gelegen in woongebied en zijn er geen planologische garanties dat het perceel op middellange of lange termijn effectief als een park met openbaar karakter blijft ingericht. De voorliggende aanvraag mag de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het aanpalende perceel niet van het Burgerlijk Wetboek (in het bijzonder artikel 678) en een afstand van 1,9m tussen het terras en het aangrenzende perceel respecteert. Dit is niet het geval.*
- Bijkomend wordt opgemerkt dat de schuine gevel van het perceel kan benut worden om de woning te richten naar het Hofpoortpark. Die hoeft niet noodzakelijk te gebeuren door het geplande terras. Vervolgens wordt geoordeeld dat ook een andere, meer evenwichtige invulling van het perceel een positieve invloed zou kunnen hebben op de zichtbaarheid en de sociale veiligheid van en waardevolle groenplek in de binnenstad zoals het Hofpoortpark.*

*...*

Na de hoorzitting van 26 maart 2013 beslist de verwerende partij op 4 april 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*9. Beoordeling:*

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*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 aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*De aanvraag is gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout dd. 4 juni 2004 maar valt niet onder de gebieden waarvoor het RUP voorschriften vastlegt. De gewestplanbestemming blijft gelden.*

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

*De functionele inpasbaarheid van een hedendaagse halfopen woning wordt niet in twijfel getrokken. De nieuwe woning vervangt immers een bestaande woning, sluit een bestaande woonrij af en grenst aan het links gelegen woongebied (Hofpoortpark). Het aantal bouwlagen en de bouwdiepte van de nieuwe woning is vergelijkbaar met de aanpalende woningen. De dakhoogte sluit aan op de kroonlijsthoogte van de rechterwoning.*

*De parkeerfunctie wordt uitgebreid in functie van een economische activiteit, wat verzoenbaar is met het stedelijk functioneren. Deze economische activiteit, namelijk een notariaat, ligt bovendien in de onmiddellijke nabijheid van de aanvraag, aan de overzijde van het Hofpoortpark. De verplaatsingen tussen de parkeerplaats en het notariaat door de gebruikers van de parkeerplaats verhogen de levendigheid van de openbare ruimte en van het Hofpoortpark.*

*De bestaande parkeerplaats telt 6 parkeerplaatsen. De aanvraag beoogt een herschikking van de parkeerfunctie door de bestaande parkeerplaatsen te slopen en 10 nieuwe parkeerplaatsen te voorzien. De deputatie oordeelt dat 4 bijkomende parkeerplaatsen geen significante impact hebben op de mobiliteit. De parkeerplaats wordt immers functioneler en kan beter ontsloten worden. De uitbreiding en herschikking kadert in functie van het nabij gelegen notariaat. Het is positief dat de parkeerbehoefte van het notariaat op die manier niet wordt afgewenteld op het publieke domein.*

*De deputatie oordeelt dat het opmerkelijke concept van de paalwoning, waarbij gelijkvloerse muren ontbreken, niet storend is. De architecturale vormgeving is net gericht op de visuele ontsluiting van het Hofpoortpark en bevordert de interactie tussen de woning en de nabije omgeving en de interactie tussen de openbare weg en het Hofpoortpark. Dit is een ruimtelijke vooruitgang ten opzichte van de bestaande toestand. De binnenstad van Turnhout wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwstijlen, bouwdieptes en bouwhoogtes. Ook vanuit een dergelijke invalshoek kan een hedendaagse woning met een vernieuwend concept verantwoord worden.*

*De deputatie oordeelt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik omdat verschillende functies worden verenigd op één perceel, namelijk een woonfunctie met buitenruimte op de eerste verdieping en een parkeerfunctie op de gelijkvloerse verdieping. De bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe hedendaagse woning en de bestaande parkeerplaats wordt herschikt en uitgebreid.*

*De woning voldoet aan de hedendaagse woonkwaliteitsnormen en beschikt over een buitenruimte, die wordt voorzien op de eerste verdieping in de vorm van een terras. Dit terras is 22m<sup>2</sup> groot en ruimer dan de buitenruimte van de te slopen woning en van de naastliggende arbeiderswoningen. Het terras wordt voorzien op de eerste verdieping maar er is geen inkijk op de omliggende private percelen, Het geeft wel uitzicht op de Hofpoort en op het Hofpoortpark, wat de interactie tussen de nieuwe woning en de openbare ruimte ten goede komt. De deputatie oordeelt dat er op die manier sprake is van een positieve ruimtelijke vernieuwing.*

*Hoewel het niet de bevoegdheid is van de deputatie om de burgerrechtelijke aspecten van een aanvraag te beoordelen, neemt de deputatie kennis van het feit dat er in de ruilakte (naar aanleiding van de eerder aangehaalde grondruil van openbaar nut) erfdiensbaarheden van lichten en zichten zijn opgenomen in functie van de relatie tussen het terras en het park. De deputatie neemt ook kennis van de uitdrukkelijke intentie van de stad Turnhout om het Hofpoortpark als park te behouden. Dit alles draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteiten van het terras. Het valt aan te moedigen dat men met een nieuwe halfopen stadswoning, waarvan de gevel en het terras uitzicht geven op het park, streeft naar meer sociale controle.*

*De op- en afrijdende voertuigen kunnen worden gekenmerkt als traag rijdende voertuigen. Het hiermee gepaard gaande geluidsniveau is aanvaardbaar in een binnenstedelijke omgeving. De parkeerplaats wordt volledig afgeschermd door een bakstenen muur zodat ook de visuele impact beperkt blijft. De groenstrook tussen de parkeerplaats en de achterste perceelgrens functioneert als een buffer tussen de parkeerplaats en het perceel van de achterburen.*

*Watertoets:*

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid; en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er worden hierover geen excepties opgeworpen.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven het belang waarover zij menen te beschikken, als volgt:

“ ...

**23.** IMMOROCHA NV is eigenaar van het perceel grond dat paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

**24.** De heer de CHAFFOY Jean en mevrouw Caroline RYCKAERT bewonen de woning op het perceel dat aanpalend is aan het voormalig parkdeel. Zij hebben vanuit de woning rechtstreeks zicht op de inplantingsplaats van de woning/parking. [foto's]

**25.** Zij hebben er belang bij dat het voormalig parkdeel ook effectief groen kan blijven zodat hun licht en (uit)zicht niet zou worden aangetast.

**26.** Bovendien hebben zij er ook alle belang bij zich te verzetten tegen de geplande parking in het voormalig parkdeel aangezien deze parking achteraan in de tuinstrook tot geluidsoverlast zal zorgen van toekomstend en vertrekkend verkeer, het dichtslaan van portieren etc. Dit zijn uiteraard geen “normale” geluiden in de tuinstrook.

**27.** IMMOROCHA heeft er belang bij dat haar eigendom niet zou ontwaarden door het verdwijnen van dit parkdeel. Er zou dan immers een parking tot tegen de perceelsgrens worden aangelegd, waardoor het groene uitzicht verdwijnt en waardoor geluidsoverlast ontstaat, hetgeen uiteraard de waarde van het pand beïnvloedt.

**28.** Het gaat niet op dat de notaris voordelen bekomt die abnormaal zijn (parkeren in een voormalig parkdeel, in de tuinstrook, terras niet op reglementaire afstand van de perceelsgrens) en dat bezwaarindienende partijen alle lasten (verlies aan zicht/uitzicht, geluid, waardeverlies edm.) hiervan zouden moeten dragen.

**29.** IMMOROCHA NV heeft vanaf augustus 2011 reeds interesse betoond om het stuk grond waarop de parking wordt ingericht te kunnen verwerven, zulks o.a. teneinde te verhinderen dat dit stuk door de notaris als parking zou worden ingericht waardoor de eigendom/woning van beroepende partijen vanuit stedenbouwkundig oogpunt gedegradeerd zou worden (zicht op een parking in plaats van op een park met de aanwezige beplanting). De voorliggende aanvraag heeft als voorwerp het gedesaffecteerd park effectief om te vormen tot private openluchtparking in de achtertuintrook achter een op palen op te richten woning. Verzoekende partijen hebben er dan ook alle belang bij zich hiertegen te verzetten.

**30.** Zij hebben bovendien een volgehouden belang aangezien alle verzoekende partijen eveneens de desaffectatie en de overdracht van het voormalig parkdeel verder betwisten

bij de Raad van State, aangezien zij bezwaar hebben ingediend tegen de vergunningsaanvraag en nadien ook beroep hebben ingesteld bij de Deputatie tegen de verleende vergunning.

**31.** Bovendien weten de verzoekende partijen zich gesterkt door het negatief advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar en door het provinciaal verslag waarin puntsgewijs de verschillende aspecten in verband met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld werden en waarbij negatief geadviseerd werd omwille van de onverenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening. Verzoekende partijen worden door deze aantasting gegriefd in hun belangen.

**32.** De bestreden beslissing veroorzaakt aan de beroepende partijen ontegensprekelijk hinder en nadelen. Deze worden verderop in dit beroepschrift nog verder toegelicht.

...

2.

De tussenkomenende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen. Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

**Met betrekking tot het belang van de eerste beroepsindiener**

Er kan reeds worden opgemerkt dat enige visuele of geluidsoverlast in hoofde van eerste verzoekende partij, zijnde een naamloze vennootschap, in geen geval kan worden weerhouden. Zo oordeelde ook Uw Raad:...

De NV Immorocha beroept zich dan louter op een financieel nadeel dat zij zou ondervinden, nu "een parking tot tegen de perceelsgrens" zou worden aangelegd, hetgeen "uiteraard de waarde van het pand beïnvloedt". Tussen de perceelsgrens en de aan de te leggen parking bevindt zich nog een groenzone (cfr. STUK 2), zodat deze stelling feitelijk incorrect is.

Met deze stelling ontkent men daarnaast de werkelijke toestand, zijnde een verloederd park, dat onbetwist kampt met verwaarlozing en veiligheidsproblemen, en een verouderde woning. De beoogde herontwikkeling van het gebied voorziet net een nieuw en modern aangelegd park en een lichte stadswoning (dit laatste maakt voorwerp uit van de aanvraag). Verzoekende partijen hebben in dit verband nooit ontkend dat een veiligheidsprobleem bestaat en dat het huidige park er verwaarloosd bijligt. Ook de Stad Turnhout heeft dit bevestigd (STUK 14):...

De bewering dat de aanleg van een nieuw park, en de omvorming van een beperkt gedeelte hiervan tot parking (gelegen bij een nieuwe woning) zou leiden tot een waardevermindering, is dan ook niet ernstig en ongestaafd. De verbetering op het vlak van veiligheid en schoonheidswaarde die zal worden gerealiseerd door middel van de bestreden vergunning, zal net een positieve invloed hebben op de waarde van het perceel.

Bovendien zal slechts een beperkt gedeelte van de perceelsgrens thans aan parkeerplaatsen grenzen. Voor het overgrote deel blijft het park, grenzend aan het perceel van verzoekende partijen, behouden.

*Verder wijzen de vergunninghouders op de tegenstrijdigheid in de houding van eerste verzoekende partij, nu zij beweert dat een waardevermindering van haar perceel zou ontstaan door de aanleg van een parking, waar de verzoekende partij zelf in haar schrijven dd. 21 juni 2012 te kennen gaf dat zij zelf een stuk van het Hofpoortpark wou verwerven voor de aanleg van parkeerplaatsen:...*

### **Met betrekking tot het belang van tweede en derde beroepsindiener**

*...*

*Verzoekende partijen tonen niet aan waarom "het hebben van een zicht op de inplantingsplaats" zou volstaan ter staving van het vereiste belang. Er wordt slechts een beperkt gedeelte van het park omgevormd en het volledige park wordt nog heraangelegd, zodat de schoonheidswaarde van het verloederde park en de onmiddellijke omgeving erop vooruit zal gaan.*

*Bovendien worden nieuwe planten en bomen aangeplant, zo ook tot tegen de ontworpen parking, met takken die over de parking mogen overhangen. Dit werd uitdrukkelijk bepaald in de ruilakte, zodat het groen zicht – alhoewel niet verplicht in het woongebied – ook hierdoor gevrijwaard blijft.*

*Zo werd reeds een "tulpeboom" aangeplant tussen het voorziene terras en de tuin van de verzoekende partijen. Dit is een snelgroeiende hoge boom (ca. 15 meter hoogte), met een grote kruin, waarvan de takken zullen overhangen over de parking, zoals bepaald in de ruilakte, en eveneens het gebouw en het terras aan het zicht zal onttrekken.*

*Ook dient te worden gewezen op de bestaande en te behouden hoge tuinmuur en de verharde oprit die over de ganse breedte van het perceel ligt. Het gebruik van deze oprit zal in grote mate overeenstemmen met de thans vergunde parkeerplaatsen. De tuinmuur zal eveneens mogelijke visuele hinder beperken.*

*Bovendien wordt tussen de achterste parkeerplaatsen en de perceelsgrens nog een groenzone voorzien.*

*Hoe zij overigens ernstig visuele hinder van de parking kunnen opwerpen, nu zij zelf beschikken over een parkeerstrook naast hun woning, die aldus grenst aan het projectgebied, kan in het geheel niet worden ingezien.*

*Daarnaast kan worden waargenomen uit bijgevoegde foto's, dat er ook voor verzoekende partijen nu reeds gedurende de gehele winterperiode wel degelijk een zicht was op de bestaande parking (STUK 3A).*

*Ook de geluidshinder wordt door verzoekende partijen niet aannemelijk gemaakt. Hier wordt reeds opgemerkt dat verzoekende partijen niet aantonen dan er sprake zou zijn van geluidsoverlast. Tot op heden werd nooit een enkele klacht ingediend met betrekking tot geluidshinder, hoewel er thans reeds 6 parkeerplaatsen bestaan.*

*Ook dient te worden vastgesteld dat:*

- Tussen beide percelen een verharde oprit over de ganse breedte van het perceel van de aanvraag voorkomt, waarvan het gebruik ongeveer overeenkomt met het gebruik van de parkeerplaatsen. Hieruit volgt dus dat beide niet storend zijn ten opzichte van elkaar;*
- Het geluidsniveau van traag rijdende, parkerende auto's in een binnenstedelijke context niet als storend wordt ervaren;*



- *De parking voornamelijk overdag zal gebruikt worden.*
- *Momenteel ook reeds 6 parkeerplaatsen bestaan op een gedeelte van het perceel.*

*Daarnaast is het alleszins zo dat de parking van het notariaat voornamelijk overdag, en tijdens de week, zal gebruikt worden. Het notariaat is immers enkel geopend tijdens kantooruren tijdens de week (cfr. onderstaand uittreksel website):*

*Zo is er geen enkele indicatie dat er een onaanvaardbare overschrijding van het geluidsniveau zou zijn. Bovendien zullen het merendeel van de vervoersbewegingen enkel overdag plaatsvinden (tijdens de openingsuren van het notariaat). Daarnaast is deze functie verenigbaar met de stedelijke omgeving.*

*Bovendien wordt dit geluid deels gebufferd door enerzijds de tuinmuur en anderzijds de voorgevel van de woning waarachter de parkeerzone is gelegen*

*Ook is er tussen de parkeerzone en de achteraanpalende woning een doorrit voor auto's. Deze doorrit is overigens eigendom van de verzoekende partijen. Hier worden op regelmatige basis wagens geparkeerd.*

*Bijkomstig kan er nog worden op gewezen dat er thans reeds een gebruik is voor 6 wagens. De uitbreiding tot 10 parkeerplaatsen zal geen relevante verhoging betekenen van het geluid, temeer daar het gebruik niet continu is.*

*De verzoekende partijen maken geen visuele of geluidshinder aannemelijk. Terzake kan nog integraal worden verwezen naar de bijgaande toelichting van Grontmij (STUK 4), waarin dit eveneens wordt aangetoond.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift, door te verwijzen naar de waardevermindering van de woning in hoofde van de eerste verzoekende partij en naar geluidshinder en visuele hinder waarmee de tweede en de derde verzoekende partij worden geconfronteerd, voldoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de werken die met de bestreden beslissing werden vergund. De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie van de tussenkomenende partijen wordt niet aangenomen.

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° , b) *juncto* artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° en artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.7.22 en 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

#### **V.1.2 In concreto**

##### **A GEEN AFDOENDE MOTIVERING**

**44.** *In het feitenrelaas werd reeds uiteengezet dat de beslissing van de Deputatie niet eensluidend is met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. In tegendeel, de beslissing van de Deputatie is over de hele lijn het tegengestelde van het verslag. Daardoor is de motiveringsplicht in hoofde van de Deputatie grondig verzwaard.*

**45.** *De decreetgever liet immers reeds verstaan dat “de provinciale stedenbouwkundige ambtenaren de beroepsdossiers voorbereiden” en dat zij “dus garant dienen te staan voor de kwaliteit van de vergunningverlening”<sup>2</sup>. De kwaliteit van de vergunningverlening staat of valt derhalve met de wijze waarop wordt omgegaan met de expertise van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, zoals verwoord in het verslag. In die zin is het dan ook logisch dat dit verslag “de grond(slag)” vormt voor de beslissing die door de Deputatie dient genomen te worden. Wanneer in de beslissingen geen verwijzingen zijn opgenomen naar “de grond” en wanneer derhalve uit de beslissing niet kan opgemaakt worden waaruit deze “grond” bestond en hoe hiermee derhalve rekening is gehouden, dan kan moeilijk voorgehouden worden dat de beslissing genomen is “op grond van” het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Dit is eens te meer zo in het geval dat het verslag van de provinciaal ambtenaar goed gemotiveerd is en er niettemin hiervan toch wordt afgeweken. In casu heeft de provinciaal ambtenaar op diverse vlakken de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als negatief beoordeeld. Niettemin wordt een beslissing genomen die hier lijnrecht tegenover staat, niet op één punt, maar op alle punten die relevant zijn bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Indien al mag worden aangenomen dat er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening enige discretionaire beoordelingsruimte kan bestaan, dan is deze alleszins toch wel beperkt wanneer de PSA, in wie de decreetgever een bijzonder vertrouwen heeft gesteld, al deze relevante aspecten grondig en gemotiveerd beoordeeld heeft. Wanneer dan niettemin op*

al deze aspecten wordt afgeweken van dit advies, dan zullen de redenen hiervoor toch wel bijzonder zwaarwegend en bijzonder grondig gemotiveerd dienen te worden. Zoniet, dan kan toch moeilijk voorgehouden worden dat de beslissing van de Deputatie genomen is “op grond van” het verslag van de PSA.

**46.** De rechtstreeks verkozen en derhalve democratisch gelegitimeerde decreetgever heeft in de VCRO uitdrukkelijk het belang van het provinciaal verslag benadrukt door eerst tijdens de parlementaire voorbereiding erop te wijzen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaren “garant dienen te staan voor de kwaliteit van de vergunningverlening” en vervolgens door in de VCRO in te schrijven dat de deputatie haar beslissing dient te nemen “op grond van” dit verslag. Het is dan ook niet evident en zelfs misplaatst om ervan uit te gaan dat het aan de deputatie zonder meer toekomt om op basis van een ruime discretionaire beoordeling zelf een volstrekt andere beslissing te gaan nemen dan deze gesuggereerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar waarin de rechtstreeks verkozen decreetgever klaarblijkelijk een groot vertrouwen heeft gesteld, vertrouwen dat ook enigszins terecht is nu de deputatie doorgaans niet gehinderd is door enige kennis van zaken op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw en derhalve ook niet in staat om op zichzelf een kwaliteitsvolle ruimtelijke ordening te garanderen. Terecht heeft de decreetgever gemeend enige kwaliteit te moeten inbouwen door een gespecialiseerde beoordeling te laten voorafgaan door gespecialiseerde stedenbouwkundige ambtenaren. Terecht wordt de ruime discretionaire beoordeling en de louter politieke beslissingen gemilderd door een kwaliteitscontrole. Wanneer dan de decreetgever uitdrukkelijk bepaald heeft dat de beslissing van de deputatie genomen dient te worden op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dan is er een verpletterende democratische eensgezindheid, om de Deputatie, als louter uitvoerend orgaan, in de taken van medebewind, te verplichten om met dit verslag ernstig rekening te houden. De terminologie “op grond van” is overigens zeer specifiek en duidt er m.a.w. ook op dat aan dit verslag een specifieke en belangrijke waarde dient gehecht te worden. In die zin zou het minimaliseren van de draagwijdte van deze bepaling dan ook volstrekt misplaatst zijn.

**47.** De invulling die uw Raad aan deze bepaling heeft gegeven doorheen de rechtspraak, lijkt in dit opzicht dan ook correct te zijn. Er kan niet aanvaard worden dat nog steeds beslissingen worden genomen waarbij het verslag van de PSA geminimaliseerd wordt door het niet te vragen, door het bestaan ervan niet te vermelden, of door het bestaan wel te vermelden doch er zonder meer aan voorbij te gaan, dan wel op een niet afdoende gemotiveerde wijze aan voorbij te gaan. Als een beslissing genomen dient te worden “op grond van” dit verslag, dan dient deze grond uiteraard expliciet vermeld te worden en dan dient uit de beslissing zelf te blijken wat de draagwijdte en inhoud hiervan was, minstens voor wat de determinerende motieven betreft, en de wijze waarop niettemin toch een andersluidende beslissing is tot stand kunnen komen, waarbij uiteraard de motiveringsplicht ernstig verzwaaard wordt. Want hoe zou immers door een niet planologisch/stedenbouwkundig/(juridisch) geschoolde (en niet rechtstreeks verkozen) deputatie voorbijgegaan kunnen worden aan een gespecialiseerd verslag van de PSA waarin de rechtstreeks verkozen decreetgever blijkbaar een groot vertrouwen heeft gesteld om de kwaliteit van de besluitvorming te garanderen. Klaarblijkelijk heeft de decreetgever de deur van de louter politieke beslissingen die genomen worden naargelang de wind gunstig waait, gesloten om een meer deugdelijke en inhoudelijk sterkere besluitvorming te kunnen garanderen.

**48.** Indien men dan in het voorliggende dossier opmerkt dat de PSA een ronduit negatief verslag opmaakt en daaruit dan toch een gunstige beslissing voortvloeit, dan stelt zich inderdaad de vraag hoe zulks mogelijk is en hoe dan in redelijkheid voorgehouden kan worden dat deze beslissing genomen is “op grond van” het verslag van de PSA. Klaarblijkelijk is het verslag niet in lijn met de beslissing van de Deputatie. De determinerende gronden

worden niet vermeld. Evenmin worden deze punten aangehaald en besproken, laat staan op een wijze dat in redelijkheid geoordeeld kan worden dat het provinciaal verslag de grondslag heeft gevormd van de beslissing.

**49.** In casu zijn zelfs de argumenten van de PSA niet opgenomen in de beslissing, laat staan dat deze grondig uitgewerkte beoordeling op een even grondige wijze zou weerlegd zijn derwijze dat de beslissing verantwoord zou kunnen voorkomen. Het tegendeel is waar. De argumenten van de PSA worden niet vermeld, noch weerlegd, laat staan op een afdoende en zorgvuldige wijze. De beslissing is derhalve kennelijk onredelijk.

**50.** Dit wordt hieronder verder aangetoond.

## **B FUNCTIONELE INPASBAARHEID**

**51.** M.b.t. de functionele inpasbaarheid overwoog het verslag van de PSA het volgende:...

**52.** Klaarblijkelijk gaat de Deputatie in de bestreden beslissing niet in op het onvergunnd karakter van de bestaande parkings en op de nog verdere uitbreiding van deze onvergunde toestand (toename van het aantal parkeerplaatsen). Het feit dat deze parking visueel-vormelijk het parkkarakter verstoort blijft eveneens in redelijkheid onbeantwoord. Ook de omvang van de nieuwe parkeerfunctie wordt niet in redelijkheid in overweging genomen. Tevens wordt door de PSA terecht opgemerkt dat door het verschuiven van de woonfunctie van de gelijkvloerse verdieping naar de eerste verdieping de interactie met de straat en met het park verkleint, wat haaks staat op de doelstelling van de grondruil. Ook dit aspect wordt noch vermeld, noch in redelijkheid afdoende weerlegd.

## **C DE SCHAAL**

**53.** Art. 4.3.1. §2 codex RO bepaalt dat het aangevraagde beoordeeld wordt op het vlak van de schaal van de geplande handelingen...

**55.** Dit toch wel grondig uitgewerkt weigeringsmotief wordt in de bestreden beslissing niet opgenomen. Nergens kan uit de beslissing worden afgeleid dat de deputatie rekening heeft gehouden met het feit dat de ruimte die wordt gereserveerd voor parkeergelegenheid (ongeveer 200m<sup>2</sup>) niet in verhouding is tot de ruimte voor het wonen (154m<sup>2</sup>) en aan het wonen gerelateerde functies, zoals buitenruimte (22,5m<sup>2</sup>) en/of een tuin (0m<sup>2</sup>). Nergens valt uit de bestreden beslissing af te leiden dat rekening is gehouden met het feit dat de voorziene groenzone langs de parking (45,5m<sup>2</sup>) niet in relatie staat tot de nieuwe woning of het park, maar slechts fungeert als een smalle bufferstrook in dienst van de parkeerplaats.

**56.** M.b.t. de schaal bevat de beslissing van de Deputatie geen op de concrete omstandigheden toegespitste motivering, laat staan in het licht van de verzwaarde motiveringsplicht in het licht van het ongunstig verslag van de PSA waarvan de determinerende motieven zelfs niet vermeld worden, laat staan afdoende weerlegd worden.

## **D MOBILITEITSIMPACT**

**57.** Art. 4.3.1. §2 codex RO bepaalt dat het aangevraagde ook beoordeeld wordt op het vlak van de mobiliteitsimpact.

**58.** De Deputatie verleent een vergunning waarbij een voormalig parkdeel naar een private parkeergelegenheid (met 10 parkings!) wordt omgevormd en waarbij dus in een voormalig parkdeel een openluchtparking wordt ingericht achter de woningen, in een binnengebied op de plaats waar normaal de tuinzone is.

**59.** Dit is ongezien. Het is wel te zien vanuit de woning van verzoekende partijen, die thans niet meer op het begroende park zullen uitkijken maar op een openluchtparking in de tuinstrook. Niet alleen is dit visueel onaantrekkelijk, het is ook naar geluidshinder bijzonder storend.

**60.** Waar op deze plaats normaal een tuinstrook te verwachten is, wordt nu een parking aangelegd voor 10 wagens. Er is dus in het binnengebied – tuinstrook en voorheen parkje – een voortdurend aan- en afrijden van het cliënteel en personeel van het notariaat te verwachten. Dit is bijzonder hinderlijk voor de aanpalenden die immers wel hun tuinstrook op de normale wijze hebben ingericht en dus achter hun woning het normale genot van een tuin moeten kunnen hebben zonder gestoord te worden door het op- en afrijden, toekomen en vertrekken, van een tiental wagens in de achterin gelegen normale tuinstrook.

**61.** Er werd aangaande de parkeerplaatsen overigens ook een negatief advies gegeven door de Mobiliteitsambtenaar op 19 november 2012:

Het advies dd.19 november 2012 van de Mobiliteitsambtenaar is deels gunstig en deels ongunstig:...

**62.** Gelet op dit negatief advies werd de motiveringsplicht op dat punt nog extra verzwaard. Dit advies wordt inhoudelijk niet ontmoet, laat staan in redelijkheid weerlegd.

**63.** Er is dus geen sprake van een duurzaam mobiliteitsbeleid zoals terecht wordt aangegeven.

**64.** Verzoekende partijen wezen er in hun beroepsschrift reeds op dat getracht wordt een onvergunde parking te regulariseren (al blijkt dit dan weer niet uit de aanvraag, waardoor deze onvolledig is) en daar bovenop dan nog bijkomende parkeerplaatsen te creëren die volstrekt strijdig zijn met het duurzaam mobiliteitsbeleid en met de goede plaatselijke ordening die allerminst gediend is met parkeerplaatsen in de tuinstrook. Als tegenargumentatie wordt dan gesteld dat de geparkeerde wagens vanop de straat niet meer zichtbaar zouden zijn en dat dit een positieve evolutie zou zijn. Deze zijn evenwel nog steeds zichtbaar vanonder de paalwoning, tenzij men dit deel zou afsluiten, maar dan vervalt de argumentatie aangaande de zogenaamd betere zichtbaarheid naar het park toe... Men vergeet er ook bij te zeggen dat de geparkeerde wagens dan wel zichtbaar zullen zijn in de tuinstrook. Dit is volstrekt onredelijk. Auto's parkeren in de tuinstrook, in een voormalig parkdeel?

**65.** Bovendien hebben verzoekende partijen ook gewezen op het feit dat de vergunningverlenende overheid klaarblijkelijk niet weet wat ze wil. In 2010 werd beslist om de grote markt heraan te leggen, verkeersvrij te maken en de bestaande 156 parkeerplaatsen te verwijderen. De handelaars (meer dan dertig) waren daar toen tegen, maar de stad verwees naar het openbaar vervoer en naar de openbare parkings die aangelegd werden.

**66.** Thans wordt dan weer geargumenteed dat notarissen, net als winkels, thuishoren in het centrum van de stad en over parkeerplaatsen moet kunnen beschikken.

**67.** Voor de ene is het dus wel noodzakelijk, voor de andere niet. En als de mobiliteitsdienst dan ongunstig adviseert omdat met de thans voorliggende beslissing lijnrecht wordt ingegaan tegen het duurzaam mobiliteitsbeleid, dan is dit specifiek voor dit dossier dan toch weer niet van toepassing. De notaris slaagt er klaarblijkelijk in om een openbaar parkje te laten desaffacteren en te laten omvormen tot parking (in de tuinstrook) voor 10 parkings (terwijl er allicht thans zelfs geen enkele vergund is, maar daarover wordt nergens gesproken), terwijl andere handelaars en marchanten verwezen wordt naar het openbaar vervoer en de aangelegde openbare parkings. Dit is volstrekt willekeurig, strijdig met het gelijkheidsbeginsel

en alleszins kennelijk onredelijk. Er wordt overigens ook geen afdoende motivering hierover opgenomen.

**68.** Het is nochtans duidelijk dat de notaris met zijn kantoor vlak gelegen is bij de parkings waarnaar ook verwezen werd ten aanzien van de handelaars rond de Markt waar alle parkeerplaatsen verwijderd werden.

**69.** Deze openbare parkings bevinden zich vlak bij het notariskantoor, zodat niet valt in te zien waarom het mobiliteitsbeleid wel wordt ingeroepen ten aanzien van de handelaars en dat zulks plots anders zou zijn voor de notaris. Alsof cliënten van de optieker wel van de parking tot aan de optiek zouden kunnen lopen en cliënten van de notaris niet van de openbare parking tot bij het notariaat zouden kunnen gaan. Deze argumentatie wordt op geen enkele wijze in redelijkheid weerlegd en blijft op dat punt niet afdoende gemotiveerd.

**70.** Het mobiliteitsluik werd overigens niet alleen door verzoekende partijen en door de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar bekritiseerd, doch ook in het verslag van de PSA waardoor de motiveringsplicht nog bijkomend verzwaaard werd.

**71.** Op dit vlak werd in het verslag van de PSA het volgende opgemerkt: ...

**72.** De PSA merkt terecht op dat het onaanvaardbaar is dat juist deze plek, grenzend aan het park, wordt gebruikt voor de opvang van de parkeerbehoefte, gegenereerd door een functie (notariskantoor) op een ander perceel aan de overzijde van het Hofpoortpark. Het betreft inderdaad niet een loutere parkeergelegenheid bij de op te richten woning, doch een volledige parking voor een verderop gelegen notariaat. Daarbij is dan nog maar de vraag hoe de parkeerbehoefte van de nieuwe woning wordt opgevangen nu de parking in functie staat, niet van de nieuwe woning, maar van het verderop gelegen notariaat. De zeer beperkte woning, met nauwelijks enige buitenruimte, die voor de zo nodige sociale controle zou zorgen, is slechts het schaamlapje om toe te dekken dat een voormalig parkje wordt omgevormd tot parking voor het verderop gelegen notariaat, waarbij de hele tuinzone die in principe bij de woning zou horen, volledig wordt ingevuld als parkeergelegenheid die bereikt wordt via een onderdoorgang onder de paalwoning (concept dat evenmin verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving). Dit punt wordt door de Deputatie niet in redelijkheid ontmoet, laat staan in redelijkheid beantwoord en weerlegd. De beslissing is op dat punt kennelijk onredelijk.

**73.** Gelet op de bezwaren die verzoekende partijen hebben ingediend, gelet op het negatief advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en gelet op het negatief advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, komt de beslissing van de Deputatie niet als redelijk verantwoord en afdoende gemotiveerd voor.

FORUM ADVOCATEN - 27 van 43 -

## **E VISUEEL-VORMELIJKE ASPECTEN**

**74.** Voor wat de visueel-vormelijke aspecten betreft, wordt in het verslag van de PSA het volgende overwogen:

Visueel-vormelijke elementen:

- De binnenstad van Turnhout wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwstijlen, bouwdieptes en bouwhoogtes. Vanuit een dergelijke invalshoek kan een hedendaagse woning verantwoord worden.
- Hoewel het aantal bouwlagen en de bouwdiepte vergelijkbaar is met de aanpalende woningen en de dakhoogte aansluit op de kroonlijsthoogte van de rechterwoning, wijkt het

*totaalbeeld in zeer grote mate van gebouwen in de nabije en ruimere omgeving. Paalwoningen met een vrije ruimte eronder zijn een zeer zeldzaam gegeven. Bovendien worden nergens woningen aangetroffen waarbij het gelijkvloers hoofdzakelijk wordt ingericht in functie van parkeergelegenheid en waarbij de tuinstrook bijna volledig wordt opgeofferd voor deze parking.*

- Het uitbreiden van de parkeergelegenheid is, zoals reeds aangehaald, niet aanvaardbaar en verstoort het uitzicht van het Hofpoortpark.*
- Indien het gelijkvloers niet zou worden ingericht als parkeerplaats, leent het perceel zich voor de oprichting van een hedendaagse woongelegenheid waarvan de gelijkvloerse woonverdieping een interactie vormt met het openbaar domein en beschikt over een volwaardige achtertuin die grenst aan het park en hiernaar een overgang vormt.*
- Bijkomend wordt opgemerkt dat de verbeterde zichtbaarheid op het Hofpoortpark het gevolg is van de grondruil die resulteerde in de schuine perceelsgrens en niet zozeer van de specifieke voorliggende aanvraag.*

**75.** *De Deputatie houdt geen rekening met het feit dat het totaalbeeld in zeer grote mate afwijkt van gebouwen in de nabije en ruimere omgeving en met het feit dat paalwoningen met een vrije ruimte eronder een zeer zeldzaam gegeven zijn. Tevens wordt geen rekening gehouden met het feit dat nergens woningen aangetroffen worden waarbij het gelijkvloers hoofdzakelijk wordt ingericht in functie van parkeergelegenheid en waarbij de tuinstrook bijna volledig wordt opgeofferd voor deze parking. Dit gegeven wordt in redelijkheid niet weerlegd, beantwoord, zelfs nog maar 'ontmoet'.*

**76.** *Het feit dat het uitzicht van het Hofpoortpark verstoord wordt, kan evenmin in redelijkheid ontkend worden en wordt als dusdanig onbeantwoord gelaten.*

**77.** *Het feit dat dit perceel in principe bestemd is voor de oprichting van een hedendaagse woongelegenheid waarvan de gelijkvloerse woonverdieping een interactie vormt met het openbaar domein en beschikt over een volwaardige achtertuin die grenst aan het park en hiernaar een overgang vormt wordt evenmin bij de overwegingen betrokken.*

**78.** *Er wordt voorgehouden dat het project noodzakelijk zou zijn voor een verbeterde zichtbaarheid en een grotere sociale controle. Ook dit punt is doorprikt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, welke terecht opmerkt dat de verbeterde zichtbaarheid op het Hofpoortpark het gevolg is van de grondruil die resulteerde in de schuine perceelsgrens en niet zozeer van de specifieke voorliggende aanvraag. De PSA wees er ook op m.b.t. de hoger besproken functionele inpasbaarheid dat door het verschuiven van de woonfunctie van de gelijkvloerse verdieping naar de eerste verdieping de interactie met de straat en met het park verkleint, wat haaks staat op de doelstelling van de grondruil. Het is duidelijk dat de voorliggende aanvraag geenszins in verband staat met een verbeterde zichtbaarheid en verhoogde sociale controle, maar wel met het mogelijk maken om een volledig perceel als parking in te richten, dan nog niet voor de betreffende woning, maar voor een verderop gelegen notariaat, waardoor een normale woning zoals in de omliggende omgeving met een normaal gelijkvloers en een normale tuininvulling, volstrekt onmogelijk wordt. De beslissing is op dit punt geenszins redelijk, noch afdoende gemotiveerd en al zeker niet in het licht van de verstrengde motiveringsplicht gelet op het negatief provinciaal verslag en de beroepsargumenten zoals door de verzoekers geuit.*

## **F HINDERASPECTEN**

**79.** *Art. 4.3.1. §2 codex RO bepaalt dat het aangevraagde ook beoordeeld wordt op het vlak van (andere) hinderaspecten.*

**80.** Het is niet redelijk laat staan verantwoord om een voormalig parkdeel om te vormen tot private parking in de achtertuinstrook. In dit deel wordt alle bestaande beplanting en alle hoogstammige bomen verwijderd. Dit deel was nochtans bijzonder groen aangelegd en onttrok de bestaande parking van het notariaat aan het zicht:

**81.** Met de nieuw in te richten parking verdwijnt dit groen volledig. De grasdallen en het bijzonder smal ingetekende stukje groen – waarvan overigens niet eens is aangegeven hoe het beplant zal worden – maakt dit geenszins goed, doch wijst juist op het onredelijk karakter van de ingreep. Het resultaat zal dus zijn dat verzoekende partijen in plaats van op groen, zullen moeten uitkijken op een parking die in de normale achtertuinstrook wordt ingericht op een voormalig parkdeel. Er kan hier bezwaarlijk nog van goede ruimtelijke ordening gesproken worden. Dit betreft een zuiver private ordening in functie van eigen belangen, zonder afweging van andere relevante belangen, nochtans de hoofddoelstelling van de goede ruimtelijke ordening (art. 1.1.4 VCRO).

**82.** Uiteraard moeten verzoekende partijen er rekening mee houden dat in het centrum van de stad kan gebouwd worden, doch dat een voormalig parkdeel eerst gedesaffecteerd wordt en nadien tot private parking wordt ingericht, gaat de normale verwachtingen alleszins te buiten. Het is in casu volstrekt onredelijk om quasi de volledige tuinstrook achter een eengezinswoning als parking in te richten en dit dan nog voor te stellen als een ingreep die de goede ruimtelijke ordening ten goede komt en die gericht zou zijn op een betere zichtbaarheid en sociale controle, terwijl het omgekeerde waar is. Zeker in het licht van de negatieve beoordeling van de PSA, overigens op meerdere vlakken, kan alleszins niet voorgehouden worden dat de beslissing redelijk is en afdoende gemotiveerd.

**83.** Verzoekende partijen wezen er ook op dat het terras wordt ingeplant in strijd met artikel 678 B.W. Immers niemand mag “balkons of andere vooruitspringende werken” met rechtstreeks zicht op het naastgelegen erf hebben, tenzij er een afstand van 1,90 meter gelaten wordt. In casu wordt evenwel het terras ingeplant tot op de perceelsgrens. Los van het feit dat zulks in

strijd is met voornoemd artikel, is het ook strijdig met de goede ruimtelijke ordening, aangezien dit esthetisch bijzonder storend is. De ruimte van minimaal 1,90 meter zou immers benut kunnen worden om (hoogstammig) groen aan te planten naast de woning zodat de constructie zo min mogelijk zou opvallen en een overgang zou kunnen vormen naar het park. Inderdaad, zoals de PSA opmerkte, kan de schuine zijde gericht worden op het park en is het terras alleszins niet noodzakelijk voor de zogenaamde sociale controle.

**84.** Weliswaar worden vergunningen inderdaad verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten, zulks betekent evenwel niet dat de vergunningverlenende overheid die hierop uitdrukkelijk gewezen wordt, haar ogen zou kunnen sluiten voor een manifeste strijdigheid van de vergunning met het voornoemde artikel in zake lichten en zichten, temeer daar lichten en zichten nu net aspecten zijn die op grond van art. 4.3.1. VCRO betrokken dienen te worden bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Er bestaat alleszins geen mogelijkheid om af te wijken van deze bepaling uit het burgerlijk wetboek. Individuele bestuurshandelingen dienen uiteraard de hogere (in dit geval federale) normen te respecteren zeker wanneer daarop uitdrukkelijk gewezen wordt door beroepende partij. Zij dienen bovendien afgemeten te worden op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, waarbij moeilijk kan voorgehouden worden dat constructies die de normale minimale afstanden van de perceelsgrens niet respecteren verenigbaar zouden zijn met de goede ruimtelijke ordening.



**85.** Het volledige concept zit uiteraard verkeerd, zoals de PSA ook terecht heeft opgemerkt. Want aangezien de ruimte onder de paalwoning en de volledige tuin als parking wordt ingericht, is er geen sociale controle op de gelijkvloerse verdieping (nochtans het zogenaamde doel van de ingreep) en dient er dan op de bovenliggende verdieping een buitenruimte gecreëerd te worden die dan evenwel de normale afstanden van de perceelsgrenzen niet respecteert. Er wordt wel erg ver gegaan om de notaris toe te laten wat in redelijkheid niet met een goede ruimtelijke ordening kan verenigd worden.

**86.** In het verslag van de PSA wordt hierover het volgende overwogen:...

**87.** Het voorgaande kan uiteraard niet zonder meer weerlegd worden door op vrijblijvende wijze te verwijzen naar de "intentie van de stad Turnhout om het Hofpoortpark als park te behouden". Gelet op de desaffectatie van het andere parkdeel voor de realisatie van een parking dient dit met een dikke korrel zout genomen te worden. Bovendien zijn er ondertussen ook verkiezingen geweest en is het niet zeker of het huidige bestuur (en/of een toekomstig bestuur) dezelfde zienswijze deelt.

### **G DUURZAAMHEID, RUIMTELIJKE KWALITEIT EN RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT**

**88.** In elk geval zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke draagkracht elementen die meespelen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1. §1, 2° VCRO juncto art. 1.1.4. VCRO).3

3 vaste rechtspraak van de Raad van State, zie o.a. R.v.St. nr. 92.149 van 11 januari 2001, T.M.R. 2001 (verkort), 259. Zie ook Best. Dep. West-Vlaanderen 31 augustus 1995, De Provincie 1997, afl. 4, 73.

**89.** De Deputatie heeft een dergelijke toetsing aan de beginselen en leidinggevende principes inzake goede ruimtelijke ordening niet doorgevoerd.

**90.** In redelijkheid kan niet voorgehouden worden dat het creëren van een parking in de normale tuinzone en onder de eengezinswoning blijf geeft van een kwaliteitsvolle ruimtelijke ordening, laat staan dat de private belangen van de notaris zijn afgewogen tegen de belangen van omwonenden. Alleszins komt in de onmiddellijke omgeving dergelijke situatie niet voor en kan dergelijke nieuwe situatie in redelijkheid niet geacht worden in overeenstemming te zijn met de goede plaatselijke ordening. De beslissing is kennelijk onredelijk.

### **V.1.3 Besluit**

**91.** De bevoegde administratieve overheid dient bij de beoordeling na te gaan of de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening. Inzonderheid dient zij daarbij rekening te houden met de beginselen die door art. 4.3.1. §2. Codex RO worden voorgeschreven. In casu dient geoordeeld te worden dat de administratieve overheid in geen geval heeft kunnen oordelen dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede plaatselijke ordening. De beoordeling is, mede in het licht van de ingediende bezwaren, het negatief advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar en het grondig gemotiveerd negatief advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar onvoldoende gemotiveerd en tevens onredelijk en onzorgvuldig.

**92.** Allicht zal de verwerende partij – klassiek – voorhouden dat verzoekers de opportuniteit en niet de wettigheid van de beslissing betwisten. Dit is alleszins niet correct. De discretionaire beoordelingsvrijheid van de overheid is beperkt door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Wanneer deze grenzen overschreden worden, is de beslissing onwettig, want strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De discretionaire beoordelingsvrijheid

*wordt bovendien ook beperkt wanneer gespecialiseerde instanties, zoals de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, op uitgebreid gemotiveerde wijze negatief adviseren. De motiveringsplicht wordt daardoor immers evenredig verzwakt. In casu kan niet voorgehouden worden dat de beslissing is ingegeven vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en dat deze, in het licht van de verleende negatieve adviezen, afdoende gemotiveerd is. De beslissing is kennelijk onredelijk en derhalve onwettig.*

**93. Het middel is gegrond.**

2.

De tussenkommende partijen antwoorden hierop als volgt:

“ ...

Weerlegging

*Zowel het Collegebesluit als de bestreden beslissing motiveren afdoende de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening, beschikt de vergunningverlenende overheid over een ruime discretionaire bevoegdheid. Uw Raad beschikt slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid, zodat enkel wanneer de vergunning kennelijk in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, deze zou kunnen worden vernietigd.*

*Uit de elementen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de inrichting met de goede plaatselijke ordening heeft nagegaan en aanvaardbaar geacht. De bestreden beslissing bevat een correcte weergave van het project en van de omgeving ervan. Zij heeft zich voor het uitvoeren van de toets van de goede ruimtelijke ordening op correcte gegevens gebaseerd.*

*De verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat de motivering van de Deputatie ter zake kennelijk onredelijk zou zijn. Integendeel staat vast dat de Deputatie voor elk van de criteria van artikel 4.3.1, §2 VCRO een grondige motivering heeft opgenomen en dat duidelijk blijkt waarom de Deputatie de motieven in het verslag van de PSA niet is gevolgd.*

**(a) Functionele inpasbaarheid**

*De bestreden beslissing stelt aangaande de functionele inpasbaarheid vast:...*

*De verzoekende partijen tonen het onredelijk karakter van deze argumentatie niet aan. Zij werpen vooreerst op dat de bestreden beslissing niet zou zijn ingegaan op het vermeend onvergund karakter van de bestaande parkings.*

*Deze bewering van verzoekende partijen inzake de "vergunningstoestand" van de huidige 6 parkeerplaatsen is manifest ongegrond. Zoals de Deputatie vaststelt, wordt het bestaande terrein heraangelegd. Het gegeven dat in de bestaande toestand er reeds sinds mensenheugenis 6 parkeerplaatsen bestaan (die overigens eveneens verenigbaar zijn met de Gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening), is een bijkomstig element.*

Het is dus geenszins zo dat de bestaande 6 parkeerplaatsen op de locatie waar deze thans gelokaliseerd zijn, behouden blijven en er vier parkeerplaatsen bijkomen. Het is immers op een andere plaats, in de nabijheid van de huidige parkeerplaatsen, dat 10 parkeerplaatsen worden aangelegd. Er is dus geen sprake van een "bestending" van een "onvergunde toestand". Terzijde kan nog worden opgemerkt dat de verzoekende partijen sub 2 en 3 enkele jaren geleden de tussenkomen partijen verzocht hebben om gebruik te mogen maken van de bestaande parking (die thans door de verzoekende partijen als "onvergund" en "hinderlijk" wordt afgeschilderd), naar aanleiding van een door hen georganiseerd feest, hetgeen de tussenkomen partijen welwillend hebben toegestaan.

De verzoekende partijen stellen vervolgens dat geen rekening zou zijn gehouden met de toename van de parkeerplaatsen. Evenwel wordt vastgesteld dat de bestreden beslissing meldt:...

De Deputatie beoordeelt dus uitdrukkelijk de verhoging van het aantal parkeerplaatsen, en stelt vast dat hierdoor geen significante effecten te verwachten vallen. Deze kunnen immers functioneler worden ingeplant en vlotter worden ontsloten.

Verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling onjuist of onredelijk zou zijn. Integendeel blijkt temeer uit de verkeerskundige toelichting die verzoekende partijen ter hoorzitting neerlegden, dat er geen significante impact uitgaat van de voorziene parkeerplaatsen.

Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat het standpunt van verzoekende partijen in strijd is met de VCRO. Art. 4.3.1, §2 VCRO bepaalt immers dat bij de beoordeling met de goede ruimtelijke ordening moet worden rekening gehouden met de bestaande toestand. Het kan niet worden betwist dat de 6 parkeerplaatsen sinds mensenheugenis deel uitmaken van deze bestaande toestand. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State en Uw Raad, is niet de vergunningstoestand, maar de bestaande toestand een relevant gegeven voor het beoordelen van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

- \* Raad van State, nr. 209.505, 6 december 2010 (**STUK 16A**):...
- \* Raad voor Vergunningsbetwistingen, nr. A/2012/0393, 3 oktober 2012...

De bestaande toestand en aanwezigheid van 6 parkeerplaatsen kan in elk geval niet worden betwist.

Tot slot beweren verzoekende partijen dat de parking "visueel-vormelijk" het parkkarakter zou verstoren en dat de interactie door het verschuiven "van de woonfunctie van de gelijkvloerse verdieping naar de eerste verdieping" met het park zou verkleinen.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt evenwel duidelijk dat de Deputatie hierover geoordeeld heeft en tot volgende conclusie is gekomen:...

De bewering van verzoekende partijen dat dit aspect niet zou zijn vermeld, noch afdoende zou zijn weerlegd, blijkt dus manifest incorrect en kan niet worden weerhouden.

Wat betreft de schaal van het project, werd door de bestreden beslissing terecht geoordeeld dat de voorziene bouwdieptes- en hoogtes, evenals kroonlijsthoogtes,

overeenkomen met wat reeds aanwezig en gebruikelijk is in de onmiddellijke omgeving. Dit wordt door de verzoekende partijen niet betwist.

De verzoekende partijen betwisten bij dit middel ook niet zozeer de schaal van het project, dan wel het vermeend niet voldoen aan de woonkwaliteitsnormen omwille van het ontbreken van een tuin (cfr. infra), het gegeven dat parkeerplaatsen worden voorzien (cfr. infra en punt e) hinderaspecten en dat de groenzone niet zou voldoen (cfr. infra).

### **(b) Mobiliteitsimpact**

Ook qua mobiliteitsimpact is de Deputatie van oordeel dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:..

De argumentatie van verzoekende partijen is quasi identiek aan diegene die zij deed gelden in graad van administratief beroep bij de Deputatie. De Deputatie heeft hieromtrent bovenstaande argumentatie opgenomen, waarvan door verzoekende partijen niet aannemelijk wordt gemaakt dat deze onredelijk zou zijn. Zij beperken zich tot het herhalen van hun standpunt.

Zo stelt de Deputatie vast dat het positief is dat de parkeerbehoefte van het notariaat, dewelke specifiek is (hetgeen werd aangetoond in de nota van de vergunninghouder-STUK 18- en het rapport van de deskundigen van Grontmij), niet wordt afgewenteld op het publiek domein. Thans is het immers zo dat een groot gedeelte van de parkeervraag van het notariaat wordt afgewenteld op het openbaar domein, hetgeen in de nabije omgeving reeds zeer beperkt is.

Bovendien blijkt eveneens uit de bestreden beslissing dat de te verwachten effecten van deze parking bijzonder klein zijn: Zo stelt de Deputatie immers vast dat de parkeerplaatsen door onderhavige aanvraag functioneler worden en beter kunnen ontsloten worden. Verder in de bestreden beslissing wordt eveneens vastgesteld dat de op- en afrijdende voertuigen gekenmerkt worden als traag rijdende voertuigen. Daardoor worden de geluidseffecten aanvaardbaar geacht in de binnenstedelijke omgeving.

Inderdaad brengen verzoekende partijen geen enkele indicatie naar voren waaruit zou blijken dat er een onaanvaardbare overschrijding van geluidsniveau's zou zijn. Bovendien zullen het merendeel van de vervoersbewegingen enkel overdag plaatsvinden (tijdens de openingsuren van het notariaat) en is deze functie verenigbaar met de stedelijke omgeving.

Bovendien wordt dit geluid deels gebufferd door enerzijds de tuinmuur en anderzijds de voorgevel van de woning waarachter de parkeerzone is gelegen.

De verzoekende partijen blijven ook nu in gebreke aan te tonen waaruit de onjuiste of onredelijke beoordeling van de bestaande toestand zou bestaan. Nu de verzoekende partijen zelf over een parkeerstrook beschikken, en daarenboven een gedeelte van het park wensten aan te kopen om hierin extra parkeergelegenheid aan te leggen, kunnen hun beweringen terzake niet ernstig worden genomen.

Bijkomstig kan er nog worden op gewezen dat er thans reeds een gebruik is voor 6 wagens. De uitbreiding tot 10 parkeerplaatsen zal geen relevante verhoging betekenen van het geluid, temeer daar het gebruik niet continu is.

Tot slot is ook de bewering van verzoekende partijen inzake de "vergunningstoestand" van de huidige 6 parkeerplaatsen niet enkel ongegrond, maar bovendien evenzeer in

strijd met de VCRO. Art. 4.3.1, §2 VCRO, zoals hierboven onder de functionele inpasbaarheid reeds werd aangetoond.

### **(c) Visueel-vormelijke elementen**

*De bestreden beslissing neemt inzake de visueel-vormelijke elementen de volgende motivatie op:...*

*Terecht wordt door de Deputatie vastgesteld dat de binnenstad van Turnhout wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwstijlen, bouwdieptes en bouwhoogtes. Zij is terecht van oordeel dat een hedendaagse woning met een vernieuwend concept hier kan verantwoord worden.*

*De woning en het terras hebben een hedendaagse architectuur die is afgestemd op de aanpalende woningen en past in het totaalbeeld. Het gegeven dat een zwevend volume wordt voorzien, maakt geenszins een reden uit waarom geen rekening zou worden gehouden met de huidige toestand.*

*De argumentatie van verzoekende partijen, dat geen rekening zou zijn gehouden met het gegeven dat het concept van "paalwoning" in de omgeving niet voorkomt, blijkt incorrect. Integendeel staat vast dat de Deputatie dit in overweging heeft genomen, doch besluit dat het gaat om een vernieuwend concept dat niet storend is.*

*De bewering van verzoekende partijen dat "het uitzicht van het Hoofpoortpark verstoord wordt", kan niet ernstig worden genomen. Integendeel blijkt dat het park er voorafgaand aan onderhoudig project verloederd bijlag, hetgeen zelfs nooit door de verzoekende partijen werd betwist.*

*Ook de bewering van verzoekende partijen, dat niet zou zijn beantwoord dat "een hedendaagse woongelegenheid" zou dienen te beschikken over een "volwaardige achtertuin" kan in het geheel niet worden gevolgd. De Deputatie motiveert immers uitdrukkelijk dat door onderhoudige aanvraag wel degelijk voldaan is aan de hedendaagse kwaliteitsnormen, nu voorzien wordt in een buitenruimte in de vorm van een terras van 22m<sup>2</sup> groot, hetgeen groter was dan de buitenruimte van de te slopen woning.*

*Omwille van een uitgebreide motivering terzake, komt de Deputatie vervolgens tot het besluit dat er sprake is van een positieve ruimtelijke vernieuwing.*

*Waar de verzoekende partijen vervolgens opnieuw trachten op te werpen dat geen sprake zou zijn van een verbeterde zichtbaarheid en sociale controle, kan worden verwezen naar het inplantingsplan, de feitelijke uiteenzetting en het arrest van de Raad van State (STUK 6).*

*Dat verzoekende partijen er een andere mening aangaande de visueel-vormelijke elementen van de aanvraag op na houden, en het inzicht van de Deputatie dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening niet delen, volstaat uiteraard niet om tot een schending van de aangehaalde normen en beginselen te besluiten.*

*Integendeel staat vast dat de Deputatie aan alle op haar rustende motiveringsverplichtingen heeft voldaan, en haar antwoord op de argumentatie van de verzoekende partijen duidelijk heeft uiteengezet.*

### **(d) Hinderaspecten**

*Ook wat betreft de te verwachten hinderaspecten heeft de verwerende partij beoordeeld dat deze voor onderhoudig project verenigbaar zijn met de toetsing van een goede ruimtelijke ordening:...*

*-De Deputatie stelt met name vast dat de visuele impact van de aanvraag beperkt blijft, nu de parkeerplaats volledig wordt afgeschermd. Tevens verwijst zij naar de groenstrook achter de parkeerplaatsen en de perceelsgrens, dewelke functioneert als buffer.*

*Waar de verzoekende partijen beweren dat het niet redelijk zou zij thans, in plaats van op een groen parkdeel te kunnen uitkijken, thans "moeten uitkijken op een parking" en dat het bestaande park het notariaat aan het zicht onttrok, dient te worden vastgesteld dat de Deputatie dit beoordeeld heeft. Zij is evenwel van mening dat de parking omwille van de te behouden tuinmuur en de groenstrook voldoende van het zicht onttrokken wordt. Dit geldt eens te meer gelet op de stedelijke context.*

*Tussenkomen de partijen verwijzen wat betreft de vermeende visuele hinder van de parking, eveneens naar hun uiteenzetting ter betwisting van het belang van tweede en derde verzoekende partij, waaruit blijkt dat van enige visuele hinder geen sprake is, noch dat deze door verzoekende partijen aannemelijk wordt gemaakt.*

*De Deputatie stelt ook uitdrukkelijk vast dat het gegeven dat een "paalwoning" wordt voorzien, niet storend is. Terecht wordt vastgesteld dat deze vormgeving er net op is gericht de visuele ontsluiting tussen de openbare weg en het Hofpoortpark te verbeteren.*

*Uit het feitenrelaas blijkt afdoende hoe deze regeling tot stand is gekomen. De argumentatie van verzoekende partijen hieromtrent, dat dit project niet zou voorzien in een betere visibiliteit en sociale controle, werd reeds door de Raad van State beoordeeld en ongegrond bevonden.*

*Tot slot wordt ook het aspect van de afstand tot het terras door de Deputatie beoordeeld. Zij stelt met name terecht vast dat vergunningen steeds worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten, zodat de Deputatie niet bevoegd is om uitspraak te doen over de toepassing van het BW.*

*De verzoekende partijen beweren, in navolging van de Provinciaal Ambtenaar, dat er geen "planologische garanties" zijn dat het park met een openbaar karakter blijft ingericht en dat de ontwikkelingsmogelijkheden van het aanpalend perceel niet mogen worden beperkt, en dat bijgevolg het terras moet voldoen aan de afstandsnormen van 1,9m.*

*Dit standpunt is feitelijk en juridisch onjuist en bovendien strijdig met de VCRO en de rechtspraak van de Raad van State:*

*Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient op grond van art. 4.3.1, §2 VCRO*

*rekening te worden gehouden met de in de omgeving **bestaande** toestand (waarbij ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen worden betrokken). Volgens de rechtspraak van Uw Raad is het niet toegelaten rekening te houden met een hypothetische toekomstige toestand. Recent werd een Deputatiebesluit van de Deputatie door de Uw Raad vernietigd omdat werd rekening gehouden met een hypothetische toekomstige toestand:...(RvVb, nr. A/2013/0104, 5 maart 2013 (**STUK 16E**))*

*De bestaande toestand is het gegeven dat het Hofpoortpark een park is, deel uitmakend van het openbaar domein van de Stad. Het is met deze bestaande toestand dat wel degelijk rekening moest worden gehouden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

Bovendien werd er hierboven reeds op gewezen dat de herontwikkeling van het park reeds voorzien is in de beslissing dd. 25 juni 2012 (**STUK 5**) en dat op 20 februari 2013 door de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd aan de Stad Turnhout voor deze herinrichting van het Hofpoortpark, inzonderheid het slopen van 2 muren en het vellen van 2 hoogstambomen (referte Ruimte en Erfgoed: 8.00/13040/1636) (**STUK 17**).

Het is net de bedoeling van de aanvraag om de Hofpoort te verankeren als binnenstedelijk parkje; de voorziene bebouwing is net gericht op sociale controle.

De heraanleg van het Hofpoortpark is daarenboven reeds uitgevoerd door de Stad Turnhout, op grond van de op 20 februari 2013 aan haar verleende stedenbouwkundige vergunning voor de herinrichting van het Hofpoortpark. Na de heraanleg van het park is dit reeds opengesteld voor het publiek. Het spreekt voor zich dat de rest van het project in het kader van de (van in het begin aanwezige) totaalvisie ook gerealiseerd dient te worden.

Ook de beweringen van verzoekende partijen omtrent de bepalingen van de art. 678 en volgende BW kunnen niet worden gevolgd: deze hebben tot doel de betrekkingen van nabuurschap tussen private eigendommen te regelen en zijn niet van toepassing op de uitzichten op het openbaar domein - het park - (Cass., 8 juli 1864, Pas., 1864, I, 401; cfr. Cass., 22 november 1973, Arr. Cass., 1974, 330; Pas., 1974, I, 315; R.W., 1973-74, 2207; J.T., 1974, 172; Res Jur. Imm., 1974).

Aan de westelijke zijde, waar het terras is gelokaliseerd, grenst het perceel aan openbaar domein. Hiervoor gelden andere voorschriften. Voor wat betreft de uitzichten op openbaar domein wordt in artikel 680bis BW aangehaald dat de wettelijke beperkingen die de huidige afdeling aan naburen oplegt niet van toepassing zijn op aangelanden van openbare wegen en spoorwegen die tot het openbaar domein behoren.

Louter ter volledigheid wordt door de tussenkomende partijen opgemerkt dat met betrekking tot de scheiding met het openbaar domein in de ruilakte (**STUK 11**) zelfs erfdienstbaarheden werden voorzien (net als in 1980), voor lichten en zichten, zodat hierover geen enkele discussie kan bestaan.

Zo werd in de verkrijgingsakte door de Stad Turnhout op 26 augustus 1980 volgende erfdienstbaarheid bedongen:

“De verkochte goederen zijn belast met een erfdienstbaarheid van uitzicht en van licht-en luchtschepping in de breedste zin in het voordeel van de percelen voorkomende onder de loten 1a, 1b en 3 van hoger aangehaald grondplan van landmeter Gaston De Geeter te Turnhout”

In de ruilakte van 22 augustus 2012 (**STUK 11**) werd bedongen: ...

Ook ten aanzien van de verzoekende partijen is er zonder twijfel voldoende afstand.

Op onderstaande plannen blijkt duidelijk de ruime afstand tussen de perceelsgrens van beroepsindieners en het aan te leggen terras: [afbeeldingen]

De reglementaire afstand ten opzichte van de beroepsindieners werd gerespecteerd. Het valt dan ook niet in te zien wat het belang of de grond is van verzoekende partijen om

*zich te beroepen op een vermeend verbod van rechtstreekse lichten en zichten, nu dit zelfs geen betrekking heeft op hun eigen perceel.*

**(e) Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en draagkracht**

*De bestreden beslissing heeft ook voor deze aspecten de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vastgesteld:...*

*De verzoekende partijen slagen er niet in om aan te tonen waarom deze beslissing gebaseerd op onjuiste motieven of kennelijk onredelijk zou zijn. Het loutere gegeven dat zij het niet eens is met de motivering van zowel het College, als de Deputatie, kan uiteraard niet volstaan om te besluiten dat geen degelijke toetsing zou zijn gebeurd.*

*Louter ter volledigheid wensen tussenkomende partijen nog op te merken dat de bewering van verzoekende partijen dat "in de onmiddellijke omgeving dergelijke situatie niet voor (komt)", in verwijzing naar een parking in "normale tuinzone", dit incorrect is. Tussenkomende partijen herhalen hier de uiteenzetting die zij hadden opgenomen in hun nota (STUK 18):.*

*In de onmiddellijke omgeving komen verschillende parkeergelegenheden in de tuinstrook voor, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden.*

*Zo bestaat zelfs in de Driezenstraat, waar verzoekende partijen hun eigendom gelegen hebben, respectievelijk woonachtig zijn, een dergelijke parking. Het kantoor Hendrickx Verzekeringen voorziet in parking in de tuinstrook, gelegen achter de woning te Herentalsstraat 20. Dit wordt eveneens zo vermeld op hun website (STUK 3B).*

*Een beetje verder, in de Vianenstraat, vindt men de parking van de winkel deVille, eveneens in de tuinstrook achter de winkel. Ook dit wordt op de website vermeld (STUK 3B).*

*De school Heilig Graf in de Deken Adamsstraat voorziet eveneens in parkeergelegenheid achter het gebouw (STUK 3B).*

*De ligging van deze gebouwen in de onmiddellijke omgeving van de verleende vergunning kan op onderstaand plan worden waargenomen:*

*Verder merken de tussenkomende partijen op dat, zelfs indien nog nergens in de onmiddellijke omgeving parkeergelegenheid in de tuinstrook voorkwam (wat dus wel het geval blijkt), verzoekende partijen manifest in gebreke blijven aan te tonen waarin de onverenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening zou liggen.*

*In dit verband dient te worden opgemerkt dat eerste verzoekende partij in het kader van de ruilovereenkomst overigens zélf een deel van het park wou verwerven om hier extra parkeergelegenheid in aan te leggen:...*

*Daarnaast kan dit argument helemaal niet ernstig worden genomen in hoofde van de verzoekende partijen, nu vaststaat dat de verzoekende partijen zelf eveneens beschikken over een parkeerstrook naast hun woning (te Driezenstraat 31), die aldus grenst aan het projectgebied! Deze parkeerstrook geeft plaats aan verschillende wagens, en hier staan*



*ook regelmatig wagens geparkeerd op de parkeerstrook en op het openbaar domein nabij de parkeerstrook. Onderstaande foto geeft deze inrijstrook weer:*

**(f) Conclusie**

*Bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening, beschikt de vergunningverlenende overheid over een ruime discretionaire bevoegdheid. Uw Raad beschikt slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid, zodat enkel wanneer de vergunning kennelijk in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, deze zou kunnen worden vernietigd.*

*Uit de elementen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de inrichting met de goede plaatselijke ordening heeft nagegaan en aanvaardbaar geacht. De bestreden beslissing bevat een correcte weergave van het project en van de omgeving ervan. Zij heeft zich voor het uitvoeren van de toets van de goede ruimtelijke ordening op correcte gegevens gebaseerd.*

*Verzoekende partijen slagen er niet in aan te tonen dat beoordeling van de verwerende partij feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn geweest.*

*Het eerste middel is bijgevolg ongegrond.*

*...*

3.

In hun toelichtende nota hernemen de verzoekende partijen in hoofdzaak hun standpunten uit het inleidende verzoekschrift.

*Beoordeling door de Raad*

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partij mag zich niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst er in zijn verslag op dat met de aanvraag een verhoudingsgewijs te groot aantal onvergunde parkeerplaatsen wordt bestendigd in een zone waar ze afbreuk doen aan het karakter van het Hofpoortpark.

Bovendien acht de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het niet redelijk dat de parkeerbehoefte van een functie op een ander perceel aan de overzijde van de straat wordt afgewenteld op dit aan het park grenzende perceel, waarbij *quasi* de hele buitenruimte wordt ingenomen door parkeerplaatsen. Ook de mobiliteitsambtenaar haalt in zijn advies van 19 november 2012 aan dat de behoefte voor 10 parkeerplaatsen niet wordt aangetoond.

Paalwoningen zijn volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bovendien zeer zeldzaam en door het verschuiven van de woonfunctie van de gelijkvloerse verdieping naar de eerste verdieping, verkleint de interactie met de straat en het park, wat juist de doelstelling van de grondruil was. De aanvraag is volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dan ook niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het deels ongunstige advies van de mobiliteitsambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij haar beslissing des te concreter moet motiveren wanneer zij van oordeel is dat de aanvraag wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

3.

De verwerende partij toetst in haar beoordeling de aanvraag aan de relevant geachte aspecten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en motiveert dit als volgt:

“ ...

*De functionele inpasbaarheid van een hedendaagse halfopen woning wordt niet in twijfel getrokken. De nieuwe woning vervangt immers een bestaande woning, sluit een bestaande woonrij af en grenst aan het links gelegen woongebied (Hofpoortpark). Het aantal bouwlagen en de bouwdiepte van de nieuwe woning is vergelijkbaar met de aanpalende woningen. De dakhoogte sluit aan op de kroonlijsthoogte van de rechterwoning.*

*De parkeerfunctie wordt uitgebreid in functie van een economische activiteit, wat verzoenbaar is met het stedelijk functioneren. Deze economische activiteit, namelijk een notariaat, ligt bovendien in de onmiddellijke nabijheid van de aanvraag, aan de overzijde van het Hofpoortpark. De verplaatsingen tussen de parkeerplaats en het notariaat door de gebruikers van de parkeerplaats verhogen de levendigheid van de openbare ruimte en van het Hofpoortpark.*

*De bestaande parkeerplaats telt 6 parkeerplaatsen. De aanvraag beoogt een herschikking van de parkeerfunctie door de bestaande parkeerplaatsen te slopen en 10 nieuwe parkeerplaatsen te voorzien. De deputatie oordeelt dat 4 bijkomende parkeerplaatsen geen significante impact hebben op de mobiliteit. De parkeerplaats wordt immers functioneler en kan beter ontsloten worden. De uitbreiding en herschikking kadert in functie van het nabij gelegen notariaat. Het is positief dat de parkeerbehoefte van het notariaat op die manier niet wordt afgewenteld op het publieke domein.*

*De deputatie oordeelt dat het opmerkelijke concept van de paalwoning, waarbij gelijkvloerse muren ontbreken, niet storend is. De architecturale vormgeving is net gericht*

*op de visuele ontsluiting van het Hofpoortpark en bevordert de interactie tussen de woning en de nabije omgeving en de interactie tussen de openbare weg en het Hofpoortpark. Dit is een ruimtelijke vooruitgang ten opzichte van de bestaande toestand. De binnenstad van Turnhout wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwstijlen, bouwdieptes en bouwhoogtes. Ook vanuit een dergelijke invalshoek kan een hedendaagse woning met een vernieuwend concept verantwoord worden.*

*De deputatie oordeelt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik omdat verschillende functies worden verenigd op één perceel, namelijk een woonfunctie met buitenruimte op de eerste verdieping en een parkeerfunctie op de gelijkvloerse verdieping. De bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe hedendaagse woning en de bestaande parkeerplaats wordt herschikt en uitgebreid.*

*De woning voldoet aan de hedendaagse woonkwaliteitsnormen en beschikt over een buitenruimte, die wordt voorzien op de eerste verdieping in de vorm van een terras. Dit terras is 22m<sup>2</sup> groot en ruimer dan de buitenruimte van de te slopen woning en van de naastliggende arbeiderswoningen. Het terras wordt voorzien op de eerste verdieping maar er is geen inkijk op de omliggende private percelen, Het geeft wel uitzicht op de Hofpoort en op het Hofpoortpark, wat de interactie tussen de nieuwe woning en de openbare ruimte ten goede komt. De deputatie oordeelt dat er op die manier sprake is van een positieve ruimtelijke vernieuwing.*

*Hoewel het niet de bevoegdheid is van de deputatie om de burgerrechtelijke aspecten van een aanvraag te beoordelen, neemt de deputatie kennis van het feit dat er in de ruilakte (naar aanleiding van de eerder aangehaalde grondruil van openbaar nut) erfdienstbaarheden van lichten en zichten zijn opgenomen in functie van de relatie tussen het terras en het park. De deputatie neemt ook kennis van de uitdrukkelijke intentie van de stad Turnhout om het Hofpoortpark als park te behouden. Dit alles draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteiten van het terras. Het valt aan te moedigen dat men met een nieuwe halfopen stadswoning, waarvan de gevel en het terras uitzicht geven op het park, streeft naar meer sociale controle.*

*De op- en afrijdende voertuigen kunnen worden gekenmerkt als traag rijdende voertuigen. Het hiermee gepaard gaande geluidsniveau is aanvaardbaar in een binnenstedelijke omgeving. De parkeerplaats wordt volledig afgeschermd door een bakstenen muur zodat ook de visuele impact beperkt blijft. De groenstrook tussen de parkeerplaats en de achterste perceelgrens functioneert als een buffer tussen de parkeerplaats en het perceel van de achterburen.*

*...*

4.

De Raad is van oordeel dat deze beoordeling in het licht van de motiveringsplicht en van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, kan aangemerkt worden als een afdoende gemotiveerde en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder.

Uit de beoordeling blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de argumenten die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag uiteen heeft gezet over de inplanting van de parkeerplaatsen, de interactie van de bijzondere paalwoning met de straat en de visuele ontsluiting van het Hofpoortpark, maar ook op een zorgvuldige en redelijke wijze heeft gemotiveerd waarom zij het verslag op die punten niet bijtreedt en de gevraagde paalwoning wel

verenigbaar acht met een goede ruimtelijke ordening. Minstens maken de verzoekende partijen in hun middel het tegendeel niet voldoende concreet aannemelijk.

De Raad stelt uit de beoordeling vast dat de verwerende partij concreet de effecten van de gekozen inplanting van de parkeerplaatsen op de omgeving, en het Hofpoortpark in het bijzonder, heeft onderzocht en in redelijkheid tot de conclusie komt dat de vergunde parkeerplaatsen inpasbaar zijn, geen overdreven geluidshinder genereren voor de omwonenden en zorgen voor een verhoogde levendigheid van de openbare ruimte en het park.

De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing bovendien concreet na of het niet alledaagse ontwerp van de woning inpasbaar is in de omgeving, die wordt gekenmerkt door een verscheidenheid van bouwstijlen, -hoogtes en -dieptes, en besluit op een kennelijk redelijke wijze dat de ontworpen paalwoning een positief effect heeft op de visuele ontsluiting van en sociale interactie met het Hofpoortpark en geen overdreven hinder creëert in de bestaande context.

5.

De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij op een redelijke en zorgvuldige gemotiveerde wijze heeft geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de bestaande omgeving en dat de gevraagde woning met parkeerplaatsen het karakter van het naastgelegen park niet verstoort, en hierbij de andersluidende argumenten uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afdoende heeft weerlegd.

Het eerste middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel:

“ ...

#### **V.2.1 Eerste onderdeel**

**94.** Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

**95.** In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

**96.** Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing

daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

**97.** *In casu dient vastgesteld te worden dat de deputatie weliswaar naar het verslag verwijst en stelt zich daarbij niet aan te sluiten, doch de determinerende motiven van het verslag niet vermeld, noch in rekening brengt derwijze dat gesteld kan worden dat de vergunning genomen werd “op grond van” het verslag.*

**98.** *Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.*

### **V.2.2 Tweede onderdeel**

**99.** *Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel.*

**100.** *Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is.*

**101.** *De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder voor wat de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig.*

**102.** *In zoverre de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening daarnaast kennelijk uitsluitend oog heeft gehad voor de belangen en de specifieke noden van de aanvrager, zonder hierbij de andere belangen mee in overweging te nemen, kan in alle redelijkheid niet betwist worden dat de verwerende partij op een evident onjuiste wijze van haar beleidsvrijheid gebruik heeft gemaakt. De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.*

...

2.

De tussenkomende partijen antwoorden hierop als volgt:

“ ...

**(a) Het middel is onontvankelijk**

*Uit het gedinginleidende verzoekschrift blijkt dat verzoekende partijen kennis namen van het advies van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar én perfect op de hoogte zijn van de daarin begrepen motieven. Onder randnummer 16 van het gedinginleidende verzoekschrift wordt dit verslag geciteerd.*

*In essentie adviseert de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar de aanvraag te weigeren, omdat de aanvraag op een aantal aspecten onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

*Welnu, al deze aspecten werden onderzocht én weerlegd in de bestreden beslissing. Zo stelt de Deputatie onder meer dat het gehele project wel degelijk functioneel inpasbaar is, dat de bijkomende parkeerplaatsen geen significante mobiliteitsimpact zullen veroorzaken, dat de architecturale vormgeving een ruimtelijke vooruitgang betekent, dat er sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik en dat de woning voldoet aan de hedendaagse woonkwaliteitsnormen.*

*Het advies van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar wordt dus integraal weerlegd. De Deputatie besluit dan ook terecht dat, gelet op bovenstaande overwegingen, zij zich niet aansluit bij het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar. Het valt niet in te zien welke belangenschade verzoekende partijen nog zou hebben bij een dergelijk middel.*

*Volgens de vaste rechtspraak van Uw Raad en de rechtspraak van de Raad van State, is een middel nochtans slechts ontvankelijk in zoverre de verzoekende partijen enig belang hebben bij het middel.*

*Het middel is om die reden onontvankelijk.*

**(b) Het middel is ongegrond**

*Artikel 4.7.23 § 1 VCRO bepaalt dat de Deputatie haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar.*

*Hieruit volgt dat uit het administratieve dossier moet blijken dat er een verslag werd opgemaakt door de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar en dat verslag in overweging moet worden genomen bij de besluitvorming, doch dit betekent niet dat er niet op gemotiveerde wijze van kan worden afgeweken, zoals thans gebeurd is (cfr. infra onder a).*

*De reden waarom het verslag niet werd gevolgd, met name omwille van de andersluidende motivering van de goede ruimtelijke ordening terzake, wordt uitdrukkelijk en formeel vermeld in de bestreden beslissing, zodat in casu zowel voldaan werd aan de formele, als de materiële motiveringsverplichting:...*

*Het belang van artikel 4.7.23 §1 VCRO moet begrepen worden in het licht van de doelstelling van de motiveringsplicht. De artikelen 2 en 3 van de Wet Motivering bestuurshandelingen bepalen inzake de motiveringsverplichting voor de bestreden beslissing:...*

*Uit voormelde rechtsregels volgt dat de bestreden beslissing afdoende moet gemotiveerd zijn zowel in rechte als in feite.*

*De Raad van State heeft in haar vaste rechtspraak benadrukt **dat de formele en de materiële motiveringsplicht moeten worden begrepen tegen het doel ervan**, nl. het vrijwaren van de rechten van verdediging van de rechtsonderhorige. De Raad stelt verder zich niet in de plaats te kunnen stellen van de vergunningverlenende overheid bij de motivering:...*

*Aan dit doel werd duidelijk tegemoet gekomen, nu de verzoekende partijen kennis hebben genomen van het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar. In de bestreden beslissing werd ook uitdrukkelijk vermeld waarom dit verslag niet wordt gevolgd. Er is in dat geval geen "belangenschade", zodat de motiveringsplicht niet geschonden kan zijn. De Raad van State stelt inderdaad:...*

*Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de Deputatie de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op elk punt heeft gemotiveerd, en op basis daarvan besloten heeft de beslissing toe te kennen en zich niet aan te sluiten bij het verslag van de PSA.*

*Tevens is de bestreden beslissing genomen in conformiteit met de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, hetgeen voorschrijft dat een vergunningverlenende overheid de plicht heeft tot zorgvuldige feiten- en informatiegaring tijdens de voorbereidende fase en de plicht heeft om alle elementen, aspecten of belangen van een dossier in ogenschouw te nemen met het oog op een zorgvuldige besluitvorming (K. LEUS, "Het zorgvuldigheidsbeginsel", in I. OPDEBEEK en M. VAN DAMME (eds.), *Beginnelsen van behoorlijk bestuur*, Brugge, die keure, 2006, 102). Ook dit is gebeurd.*

*Het tweede middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*...*

3.

In hun toelichtende nota hernemen de verzoekende partijen hun standpunten uit het inleidende verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In een eerste onderdeel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO en van de formele motiveringsplicht aangezien in de bestreden beslissing louter wordt verwezen naar een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar de feitelijke en juridische overwegingen van het verslag niet in de beslissing zijn opgenomen.

Artikel 4.7.23, §1 bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat "zij zich niet aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 21 maart 2013 gelet op bovenstaande motivering."

Wijkt de verwerende partij af van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan moet zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveren. Dit veronderstelt evenwel niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van het verslag.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij is afgeweken van het verslag. Bovendien heeft de verwerende partij, zoals hierna zal blijken bij de beoordeling van het tweede middelonderdeel, haar andersluidend oordeel afdoende gemotiveerd.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

2.

In een tweede onderdeel van het tweede middel werpen de verzoekende partijen de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel op, omdat uit de bestreden beslissing niet zou blijken dat ze is genomen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder wat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreft.

Zoals onder de beoordeling van het eerste middel reeds is vastgesteld, blijkt uit de bestreden beslissing evenwel duidelijk dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar eigen beoordeling heeft betrokken en op een zorgvuldige en redelijke wijze motiveert waarom ze de aanvraag, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wel in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening acht.

Er is dus geen sprake van een schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO noch van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

ook het tweede middelonderdeel is ongegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schending in van artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid:

“ ...

**104.** *De bestreden beslissing bevat effectief een waterparagraaf:...*

**105.** *De kritiek zoals geformuleerd in dit middel betreft dan ook niet het al dan niet bestaan van de waterparagraaf, doch wel de niet effectieve uitoefening van de watertoets en de niet afdoende motivering.*

**106.** *De waterparagraaf bevat immers louter een stijlclausule, waarbij gesteld wordt dat de aanvraag aan een watertoets zou zijn onderworpen, zonder dat dit evenwel op enige wijze kan nagegaan worden of dit dan effectief gebeurd is. Tevens wordt vermeld dat aan de beginselen van het DIW getoetst is, zonder dat deze toetsing inhoudelijk wordt veruitwendigd. Tevens wordt louter vermeld dat het perceel niet gelegen is in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, doch zonder enigszins de impact van de concrete aanvraag op mogelijke effecten op het watersysteem te beoordelen.*

**107.** *Zo wordt louter gesteld dat de aanvraag een beperkte oppervlakte zou hebben en dat er in redelijkheid geen schadelijk effect op de waterhuishouding zou worden veroorzaakt.*



*108. Dit is toch niet zo evident, aangezien een voormalig parkdeel, dat begroeid was met bomen, wordt omgevormd tot een volledige parkeerplaats. De waterinfiltratie vermindert daardoor en de opname van water, die vroeger gebeurde door de aanwezige bomen en beplanting, vermindert. Dit wordt zelfs niet vermeld, laat staan dat er hierover ook maar enige motivering is terug te vinden. Het feit dat er “in redelijkheid geen schadelijk effect wordt veroorzaakt” is dan ook niet meer dan een loutere stijlclausule (net zoals de rest van deze “waterparagraaf”) zonder dat de watertoets ook maar op enige wijze op de concrete aanvraag is betrokken, hoewel daartoe alleszins aanleiding bestaat.  
...”*

2.

De tussenkommende partijen antwoorden hierop als volgt:

“ ...

*Een derde en laatste middel wordt genomen uit de vermeende schending van artikel 8 van het Decreet Integraal Waterbeleid. De verzoekende partijen beweren dat de watertoets niet voldoende concreet zou zijn toegepast.*

#### **(a) Het middel is onontvankelijk**

*Vooreerst is het middel onontvankelijk. De verzoekende partijen pogen immers zelfs niet aan te tonen dat zij, omwille van het vermeend incorrect uitvoeren van de watertoets, schade zouden hebben geleden of kunnen lijden.*

*Vast staat bovendien dat verzoekende partijen hieruit ook geen enkele schade of hinder kunnen ondervinden: Het goed is immers niet gelegen in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Ook wordt slechts een beperkte oppervlakte van het park verhard. Voorheen waren op het betrokken gedeelte weinig bomen ingeplant, zodat ook op basis hiervan in redelijkheid geen aanzienlijk verschil qua waterhuishouding kan worden veroorzaakt. Ook grenst de betrokken verharding niet aan de tuin van de beroepsindieners: tussen de twee percelen bevindt zich immers een verharde “parkeerstrook”, zoals weergegeven op onderstaande foto.*

*Volgens de vaste rechtspraak van Uw Raad en de rechtspraak van de Raad van State, is een middel slechts onontvankelijk in zoverre de verzoekende partijen enig belang hebben bij het middel, hetgeen niet het geval is.*

*Het middel is om die reden onontvankelijk.*

#### **(b) Het middel is ongegrond**

*De Deputatie partij maakte een redelijke beoordeling van de watertoets, conform de geldende regelgeving.*

*Artikel 8 van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid stelt met betrekking tot de ‘watertoets’:...*

*In de parlementaire voorbereiding wordt meer duidelijkheid verschaft op welke manier de ‘watertoets’ dient te worden toegepast:...*

*Uit de parlementaire voorbereiding blijkt aldus dat een overheid te werk moet gaan in drie stappen.*

*Eerst moet zij beoordelen of er een “schadelijk effect” kan zijn. Pas indien dit het geval is, moet zij nagaan of dit schadelijk effect kan worden vermeden of beperkt door het opleggen van voorwaarden. Is dit redelijkerwijze niet mogelijk, dan moet zij de vergunning weigeren.*

*De Deputatie maakte wel degelijk een wettige toepassing van de watertoets. Zij stelt immers met name vast dat er geen schadelijk effect kan zijn: Het betrokken goed is niet gelegen in een effectief, noch in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Bovendien stelt zij vast dat de verharding slechts een beperkte oppervlakte heeft, zodat in redelijkheid dient te worden beslist dat geen schadelijke effecten te verwachten zijn. Ook blijkt uit de plannen dat een groendak wordt voorzien.*

*Uit de formele motivering van de bestreden beslissing, blijkt dus dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 8 van het voormelde decreet.*

*De kritiek van de verzoekende partijen komt erop neer dat zij de uitgevoerde watertoets niet toereikend zouden vinden. Zij stelt dat geen rekening zou zijn gehouden met het gegeven dat een voormalig parkdeel verhard wordt, waardoor de waterinfiltratie en opname van water door bomen zou verminderen. Uit de motivering blijkt echter wel degelijk dat de verwerende partij hiermee rekening heeft gehouden, doch dat zij van oordeel is dat omwille van de beperkte oppervlakte, geen schadelijke effecten te verwachten zijn.*

*Verzoekende partijen maken in het geheel niet aannemelijk dat de motivering op grond van deze feitelijke gegevens onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.  
...”*

3.

In hun toelichtende nota hernemen de verzoekende partijen hun standpunten uit het inleidende verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomen partijen werpen op dat de verzoekende partijen geen belang zouden hebben bij dit middel, aangezien zij niet aantonen dat zij schade zullen lijden doordat de watertoets mogelijks niet correct zou zijn uitgevoerd. De Raad is evenwel van oordeel dat de verzoekende partijen wel degelijk een belang hebben bij het opwerpen een middel aangaande de watertoets. Zij zijn eigenaar en bewoners zijn van het naastgelegen pand en het is evident dat zij mogelijks schade zouden kunnen ondervinden door een incorrect uitgevoerde watertoets.

2.

Artikel 8, §§1 en 2 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid (verder: DIWB) bepaalt dat de beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 bedoelde watertoets is uitgevoerd.

Uit die motivering moet meer bepaald blijken dat uit de werken, waarvoor de vergunning wordt verleend, geen schadelijke effecten kunnen ontstaan, zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, ofwel dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

Voor zover het gaat om vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem, moeten er compensatiemaatregelen opgelegd worden.

2.

De bestreden beslissing bevat de volgende waterparagraaf waaruit blijkt dat de verwerende partij de aanvraag heeft onderworpen aan een watertoets:

“ ...

Watertoets:

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid; en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding....*

”

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, blijkt uit deze beknopte waterparagraaf voldoende dat de verwerende partij het effect van het gevraagde project op de waterhuishouding concreet heeft onderzocht en de aanvraag heeft getoetst aan de doelstellingen van het DIWB.

Gelet op het feit dat het project niet in een effectief of mogelijks overstromingsgevoelig gebied gelegen is, de oppervlakte van het project beperkt is, er deels grasdals en grind zal worden gebruikt voor de aanleg van de parkeerplaatsen en er een groendak wordt voorzien, kon de verwerende partij in alle redelijkheid oordelen dat de aanvraag geen schadelijk effect zal veroorzaken op de waterhuishouding. Minstens tonen de verzoekende partijen de kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet met concrete gegevens aan.

Het derde middel is ongegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Louis DIERCKX, de bvba ELYSION en mevrouw Donatienne DE BORMAN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot gedinghervatting van de heer Louis DIERCKX, de heer Cedric DIERCKX, de heer Robin DIERCKX en mevrouw Anouchka DIERCKX is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 825 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 29 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER