

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0378 van 20 mei 2014  
in de zaak 1011/0395/A/8/0334

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Paul AERTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de nv [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 9 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het herbestemmen van een bestaande eengezinswoning tot een meergezinswoning en de omvorming van twee garages tot een handelsruimte.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel aan de derde kamer werd toegewezen, werd op 7 maart 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

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

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

### III. FEITEN

Op 14 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de nv [REDACTED] (vervolgens: de aanvrager) bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbestemmen van een bestaande eengezinswoning tot een meergezinswoning en het omvormen van twee garages tot een handelsruimte.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde gelegen.

De percelen zijn ook gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 8/2, 'Bevere-Centrum', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 december 1993. Volgens dit bijzonder plan van aanleg zijn de percelen binnen een zone voor gesloten bebouwing gelegen, met wonen als hoofdbestemming, en handel en tertiaire diensten als nevenbestemming.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Infrabel brengt op 12 juli 2010 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 4 augustus 2010 een ongunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 9 augustus 2010 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Zij motiveert haar beslissing, eensluidend met het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, als volgt:

" ...

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

(...)

*Overwegende dat de aanvraag voorziet in het omvormen van de bestaande eengezinswoning naar twee woongelegenheden plus het omvormen van de twee bestaande autobergplaatsen naar een handelsruimte – dat rekening houdend met de grote parkeerdruk binnen deze stationsomgeving het ontwerp niet voorziet in eigen parkeergelegenheid – dat door het niet voorzien in eigen parkeergelegenheid het*

*probleem alleen maar toeneemt zodat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is.*  
...”

De aanvrager van de vergunning tekent tegen die beslissing op 8 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 9 november 2010 vindt de hoorzitting plaats.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 15 november 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op 25 november 2010 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als volgt:

“ ...

#### 2.4. Beoordeling

(...)

##### 2.4.2 De juridische aspecten

*Bij de beoordeling van de aanvraag gelden de bestemmingsvoorschriften van het hoger vermelde BPA 8/2 "Bevere – Centrum" dat een verordenend karakter heeft en de basis vormt voor het vergunningenbeleid.*

*Volgens betreffend BPA is de bouwplaats gelegen in een zone voor gesloten woningbouw met als hoofdbestemming 'wonen' en als nevenbestemming 'handel, tertiaire diensten, enkel toegelaten op de begane grond'.*

*De stedenbouwkundige voorschriften bepalen onder meer voor deze zone:*

- *op het gelijkvloers is een maximum bouwdiepte toegelaten van 18 m (12 m hoofdbouw en 6m bijgebouw);*
- *de maximale bouwdiepte van de hoofdbouw bedraagt 12 m;*

*Achter de beoogde handelsruimte wordt een beperkte gelijkvloerse uitbreiding voorzien van 4,50 diep bij 4,02 m breed. De totale bouwdiepte van de handelsruimte zal dan ± 10 m bedragen, hetgeen nog ruim onder de toelaatbare gelijkvloerse bouwdiepte ligt.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg.*

##### De goede ruimtelijke ordening

*Onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt het verbouwen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning met 2 appartementen. Het voorzien van een woonfunctie en van een handelsfunctie is principieel in overeenstemming met de bestemmingsbepaling van het gebied, het project beantwoordt eveneens aan de specifieke stedenbouwkundige voorschriften. De woning wordt binnen het bestaande volume horizontaal opgedeeld in twee appartementen. De bestaande garages, toegankelijk vanaf het ■■■■■, worden omgevormd tot een aparte handelsruimte met achteraan een beperkte gelijkvloerse uitbreiding en met gebruik van een deel van de bestaande koer. Het andere deel van de koer wordt voorzien bij de slaapkamer van het gelijkvloerse appartement.*

*De bouwplaats is gelegen binnen het dichtbebouwde woonlint langsheen het ■■■■■, tegenover het stationsgebouw. De bebouwing binnen dit woonlint bestaat in hoofdzaak*

*uit één- of meergezinswoningen en handelsruimten.*

*De uitbreiding tot een meergezinswoning met 2 appartementen binnen de bestaande omgeving is beperkt en kan bijgevolg aanvaard worden. De schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing blijven gerespecteerd, nu de verbouwing van de woning volledig binnen het bestaande gabariet van de woning gebeurt en de beoogde handelsruimte niet wijzigt in kroonlijsthoogte. Enkel wordt bij de handelsruimte een gelijkvloerse uitbreiding voorzien met een oppervlakte van  $\pm 18 \text{ m}^2$ . Ten opzichte van de omgeving is er een minimale wijziging qua volume-impact. De voorziene functies, met name wonen en commerciële dienstverlening, zijn functies die volledig overeenkomen en inpasbaar zijn in de bestaande context.*

*Beide voorziene appartementen zijn beperkt maar voldoende ruim in oppervlakte, één appartement op het gelijkvloers met tweemaal een koer, en één appartement op de verdieping waarbij bijkomend de zolderruimte wordt aangewend ten behoeve van twee slaapkamers. De indeling garandeert de leefkwaliteit van de wooneenheden enerzijds en anderzijds blijft de inkeer op de aanpalende percelen ongewijzigd.*

*De bestaande garages worden omgevormd tot een bescheiden handelsruimte waardoor in het project niet meer voorzien wordt in parkeergelegenheid op eigen terrein. De stad Oudenaarde stelt dat per wooneenheid moet voorzien worden in een parkeergelegenheid op eigen terrein, doch heeft hiervoor nog geen verordening. Het BPA legt dit evenmin verplichtend op.*

*Voorliggend project ligt in een gebied dat behoort tot de kernbebouwing van de stad waar verdichting mogelijk is. Een stationsomgeving kent sowieso een grotere verkeersdrukte met een hogere parkeerdruk. Op het [REDACTED] is ruime parkeermogelijkheid voorzien, ook langs de straatzijde waar de betreffende woning en garages zich bevinden. Parkeren voor de beide garages was tot heden niet mogelijk, daar ze toegankelijk dienden te zijn voor de gebruikers ervan. De aanvraag voorziet in een verbouwing van de garages tot handelsruimte. Dit houdt in dat in de plaats van de garagepoorten een parkeerlengte vrijkomt van meer dan 5 m, waardoor minstens een parkeergelegenheid op openbaar domein wordt gecreëerd.*

*Het project past zich in in de schaal van de omgeving en het ruimtelijk functioneren van de omgeving dreigt niet verstoord te worden. Er kan niet gesteld worden dat met het project de mobiliteitsdruk dermate zal verhogen dat dit tot overlast zal leiden.*

*Het aangevraagde bouwprogramma overstijgt de draagkracht van het perceel en van de omgeving niet en blijft er verenigbaar mee. Het ruimtelijk functioneren van de omgeving wordt niet in het gedrang gebracht.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 26 november 2010 aan de verzoekende partij betekend. Het verzoekschrift is met een aangetekende brief van 28 december 2010 ingediend.

Daaruit volgt dat het beroep binnen de door artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde vervaltermijn van dertig dagen is ingesteld.

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

De verzoekende partij beschikt als bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

Uit het bij het verzoekschrift gevoegde uittreksel uit het register van de beraadslagingen van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de verzoekende partij tijdig heeft beslist om de bestreden beslissing bij de Raad aan te vechten.

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

##### **A. Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij ontleent een enig middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel luidt als volgt:

“ ...

2. Met de bestreden beslissing wordt de aanvraag van de N.V. [REDACTED] strekkende tot het herbestemmen van een bestaande woning tot meergezinswoning en handelsruimte op het terrein gelegen te [REDACTED], ten kadaster gekend onder [REDACTED], vergund.

*Het eigendom is volgens de planologische bepalingen van het bij KB van 24 februari 1977 en latere wijziging bij besluit van de Vlaamse Regering van 29 oktober 1999, gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.*

*Het eigendom situeert zich aan de rand van de stadskern van de stad Oudenaarde binnen een lang spievormig woonlint in gesloten bouwtypologie tussen het [REDACTED] en de Broekstraat, meer bepaald aan de zuidkant van het [REDACTED].*

*Op het perceel nr. 91x2 staan twee aaneensluitende maar afzonderlijke garages over een straatbreedte van 7m. Deze zijn begrepen onder een plat dak met aan straatzijde*

een kroonlijsthoogte van 3, 43m. Rechts hiervan staat een eengezinswoning op perceel nr. [REDACTED].

Achter de linkse garage, die uitsluitend toegang heeft vanaf het [REDACTED], ligt een koer tot tegen de achterste perceelsgrens. Deze koer is bereikbaar via de andere garage en maakt met de garage deel uit van de woning. De woning zelf bestaat uit een hoofdvolume met een gelijkvloers en een volwaardige verdieping gevat onder zadeldak. De woning heeft een gevelbreedte van 5, 70m en een diepte van +/- 9m. Achter de woning bevindt zich tot tegen de achterste perceelsgrens een éénlaagse aanbouw en een kleine open koer tot tegen de achterste en rechter perceelsgrens.

3. Op 4 juni 2010 diende N.V. [REDACTED] een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in strekkende tot het herbestemmen van bestaande woning tot meergezinswoning en handelsruimte.

De aanvraag beoogt het herbestemmen van de bestaande eengezinswoning tot een meergezinswoning met twee woonentiteiten en het omvormen van de twee garages tot één handelsruimte. Achter de handelsruimte wordt een kleine gelijkvloerse aanbouw voorzien van 4, 50m bij 4m met eenzelfde kroonlijsthoogte als de bestaande kroonlijsthoogte der garages, te weten 4, 43m. Handelsruimte en uitbreiding worden onder eenzelfde nieuw plat dak voorzien. Op de linkse koer wordt een dwarsmuur met een hoogte van 2m opgericht waardoor de handelsruimte en het gelijkvloerse appartement over een eigen koer kunnen beschikken. De rechtse koer op perceel nr. 91x2 behoort eveneens tot het gelijkvloerse appartement. Het tweede appartement wordt voorzien op de verdieping en de zolderruimte. Alle werken gebeuren binnen het bestaande bouwvolume.

4. De bestaande garages worden dus omgevormd tot een handelsruimte waardoor in het project niet meer voorzien wordt in parkeergelegenheid op eigen terrein.

In het bestreden besluit wordt voorgehouden dat op het [REDACTED] ruime parkeermogelijkheid is voorzien en dat in plaats van de garagepoorten een parkeerlengte vrijkomt van meer dan 5m waardoor minstens één parkeergelegenheid op openbaar domein wordt gecreëerd.

De parking ter hoogte van het station Oudenaarde is evenwel aan 100% ingenomen door treinreizigers, waardoor het zuidelijk deel (kant oud stationsgebouw) steeds volzet is. Dit heeft tot het gevolg dat de beschikbare parkeerplaatsen binnen de aanpalende straten worden ingenomen door zij die geen parkeerplaats vinden op voornoemde parking.

Door de herbestemming handelsfunctie in plaats van de beide garagepoorten, worden er extra meer wagens aangetrokken naar dit stadsdeel. Dit is althans inherent aan het voorzien van een nieuwe handelsfunctie.

Door het niet voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein wordt de parkeerdruk in grote en zeer hinderende mate op de omgevende straten gelegd. Parkeren op het [REDACTED] is quasi onmogelijk.

Een vergunning kan overeenkomstig artikel 4.3.1 § 1 VCRO worden geweigerd, indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1 § 2 VCRO wordt aangegeven aan welke beginselen de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient te worden getoetst.

*Het aspect parkeerdruk is een onderdeel van de goede ruimtelijke ordening (zie arrest R.v.St. nr. 205.807 van 25 juni 2010, inzake BRUYNEEL, e.a.).*

*Het gegeven dat de stad Oudenaarde niet over een specifieke verordening inzake parkeerbeleid beschikt en/of dat het BPA 8/2 “Beveren – centrum” geen verordenende bepalingen inzake parkeerbeleid voorziet, betekent nog niet dat het aangevraagde niet dient te worden getoetst aan de parkeerdruk gelet op de specifieke elementen van de omgeving.*

*In het bestreden besluit wordt enkel, in strijd met de feitelijke toestand, verwezen naar het ■■■ enerzijds en een “vrijgekomen lengte van meer dan 5m” voor de nieuwe handelsruimte anderzijds.*

*Het is duidelijk dat dit geenszins voldoende is voor de functiewijziging naar een handelsruimte, bovendien gekoppeld aan een omvorming van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning.*

*Het bestreden besluit bevat geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid van de aangevraagde herbestemming van een bestaande woning met twee garages tot een meergezinswoning en handelsruimte met de goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect parkeerdruk.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

*In zijn enig middel betoogt verzoekster dat de deputatie ten onrechte stelt dat er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving aanwezig is, minstens dat zij hierover onvoldoende motiveert.*

*Vooreerst dient vastgesteld te worden dat verzoekster nalaat uiteen te zetten op welke wijze het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel zou zijn geschonden. In zoverre de schending van deze bepalingen wordt opgeworpen is het middel onontvankelijk.*

*Op het punt van de parkeerdruk wordt uitgebreid ingegaan in de bestreden beslissing:*

*“De bestaande garages worden omgevormd tot een bescheiden handelsruimte waardoor in het project niet meer voorzien wordt in parkeergelegenheid op eigen terrein. De stad Oudenaarde stelt dat per wooneenheid moet voorzien worden in een parkeergelegenheid op eigen terrein, doch heeft hiervoor nog geen verordening. Het BPA legt dit evenmin verplichtend op.*

*Voorliggend project ligt in een gebied dat behoort tot de kernbebouwing van de stad waar verdichting mogelijk is. Een stationsomgeving kent sowieso een grotere verkeersdruk met een hogere parkeerdruk. Op het ■■■ is ruime parkeermogelijkheid voorzien, ook langs de straatzijde waar de betreffende woning en garages zich bevinden. Parkeren voor de beide garages was tot heden niet mogelijk, daar ze toegankelijk dienden te zijn voor de gebruikers ervan. De aanvraag voorziet in een verbouwing van de garages tot handelsruimte. Dit houdt in dat in de plaats van de garagepoorten een parkeerlengte vrijkomt van meer dan 5 m, waardoor minstens een parkeergelegenheid op openbaar domein wordt gecreëerd.”*

*De deputatie is aldus van mening dat de grote parking op het ■■■ een afdoende parkeergelegenheid biedt. Gelet op het voorwerp van de aanvraag, zijnde het creëren van 1 bijkomende woongelegenheden en een bescheiden handelsruimte, is het niet kennelijk onredelijk om aan te nemen dat de parking op het ■■■ deze kleine bijkomende parkeerdruk niet zou kunnen opvangen.*

*Voor de bijkomende woongelegenheden kan een parkeerplaats voorzien worden voor de nieuwe handelsruimte. Het cliënteel van de nieuwe, bescheiden handelsuitbating zal vanzelfsprekend enkel dienen te parkeren zolang hun bezoek aan de winkel duurt, zodat geen parkeergelegenheid permanent wordt ingenomen.*

*Verzoekster poneert dat het ■■■ 100% wordt ingenomen door treinreizigers. Zij laat echter na deze stelling te bewijzen, zodat deze niet kan worden aangenomen. Het is duidelijk dat de deputatie het parkeeraspect van de aanvraag heeft overwogen en hieromtrent een niet kennelijk onredelijk, afdoende gemotiveerd besluit heeft genomen.  
...*

3.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij als volgt op het verweer:

*“ ...*

*In de antwoordnota herhaalt verwerende partij dat de grote parking op het ■■■ een afdoende parkeergelegenheid biedt. Voor de bijkomende woongelegenheden “kan een parkeerplaats voorzien worden voor de nieuwe handelsruimte”.*

*Voorts wordt in de antwoordnota gesteld dat verzoekende partij “poneert dat het ■■■ 100% wordt ingenomen door treinreizigers. Zij laten echter na deze stelling te bewijzen, zodat deze niet kan worden aangenomen”.*

3. *Een vergunning kan overeenkomstig artikel 4.3.1 § 1 VCRO, worden geweigerd, indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het aspect parkeerdruk is een onderdeel van de goede ruimtelijke ordening (zie arrest R.v.St. nr. 205.807 van 25 juni 2010 inzake BRUYNEEL, e.a.).*

*Het komt dan ook aan de vergunningverlenende overheid toe om in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de parkeermogelijkheden op een concrete wijze te onderzoeken en te beoordelen.*

*Het volstaat dan ook niet louter te poneren dat “de grote parking op het ■■■ een afdoende parkeergelegenheid biedt” en dat verzoekende partij “nalaat te bewijzen” dat het ■■■ 100% wordt ingenomen door treinreizigers.*

*Verwerende partij dient de aanvraag zelf aan een eigen onderzoek en beoordeling te onderwerpen.*

*Dit geldt des te meer nu door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Oudenaarde bij besluit van 9 augustus 2010 de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning had geweigerd omwille van de grote parkeerdruk binnen de stationsomgeving.*

*Uit de bij de aanvraag zelf gevoegde foto's blijkt dat op een normale werkdag de parking*



*ter hoogte van het station Oudenaarde omzeggens aan 100% wordt ingenomen door wagens van treinreizigers, waardoor het zuidelijk deel (kant oud stationsgebouw) steeds volzet is. De realiteit vormt een afdoende bewijs.*

*Uit de bestreden beslissing, en dit wordt ook bevestigd door het gebrek aan inhoudelijk verweer in de antwoordnota, volgt dat verwerende partij geen concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft gemaakt, minstens het aspect van de parkeerdruk niet op concrete wijze heeft meebetrokken in de beoordeling.*

*4. Het niet meenemen of het niet op concrete wijze beoordelen van de parkeerdruk in het kader van het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening getuigt van een onzorgvuldig onderzoek.*

*Verzoekende partij, die zelf een weigeringsbeslissing had verleend, mag erop vertrouwen dat verwerende partij, in beroep gevat door de aanvrager, op een zorgvuldige wijze het aanvraagdossier zou onderzoeken en beoordelen. Dit is duidelijk niet geval.*

*Het is dan ook duidelijk dat ook het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel worden geschonden.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*In het middel beroept de verzoekende partij zich onder meer op een schending van het vertrouwensbeginsel. Uit het middel zoals uiteengezet in het inleidend verzoekschrift, blijkt niet aan welk vertrouwenwekkend bestuurlijk gedrag de verwerende partij tekort zou doen en hoe de bestreden beslissing het vertrouwensbeginsel zou schenden. In de mate dat het aan een schending van het vertrouwensbeginsel wordt ontleend, is het middel onontvankelijk.*

*2.*

*Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met, aan de ene kant, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, en aan de andere kant met de goede ruimtelijke ordening.*

*Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:*

*“ ...*

*De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*...*

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of gemeentelijk plan van aanleg of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid waar het de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

3.

De aanvraag strekt, zo blijkt uit de niet betwiste gegevens van de zaak, tot het herbestemmen van een bestaande eengezinswoning naar een meergezinswoning met twee woongelegenheden, en het omvormen van twee, met een aanbouw van 4,50 meter bij 4 meter uit te breiden bestaande garages naar een handelsruimte. De verzoekende partij heeft in eerste administratieve aanleg de vergunning geweigerd omdat de aanvraag niet in eigen parkeergelegenheid voorziet waardoor het probleem van de grote parkeerdruk in de stationsomgeving alleen maar zal toenemen.

De aanvraag is in het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg nummer 8/2, 'Bevere-Centrum', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 december 1993 (vervolgens: BPA), gelegen. Het wordt niet betwist dat de aanvraag niet met dat BPA in strijd is. Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO blijkt dat de vergunning niettemin maar mag worden afgegeven als de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

Het wordt evenmin betwist dat het BPA, wat de parkeernoden als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening betreft, geen voorschriften bevat en ter zake aan het vergunningverlenend bestuursorgaan een discretionaire beoordelingsvrijheid laat.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt, waar het om de parkeerdruk gaat, in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

*“ ...*

*De bestaande garages worden omgevormd tot een bescheiden handelsruimte waardoor in het project niet meer voorzien wordt in parkeergelegenheid op eigen terrein. De stad Oudenaarde stelt dat per wooneenheid moet voorzien worden in een*

*parkeergelegenheid op eigen terrein, doch heeft hiervoor nog geen verordening. Het BPA legt dit evenmin verplichtend op.*

*Voorliggend project ligt in een gebied dat behoort tot de kernbebouwing van de stad waar verdichting mogelijk is. Een stationsomgeving kent sowieso een grotere verkeersdrukte met een hogere parkeerdruk. Op het [REDACTED] is ruime parkeermogelijkheid voorzien, ook langs de straatzijde waar de betreffende woning en garages zich bevinden. Parkeren voor de beide garages was tot heden niet mogelijk, daar ze toegankelijk dienden te zijn voor de gebruikers ervan. De aanvraag voorziet in een verbouwing van de garages tot handelsruimte. Dit houdt in dat in de plaats van de garagepoorten een parkeerlengte vrijkomt van meer dan 5 m, waardoor minstens een parkeergelegenheid op openbaar domein wordt gecreëerd.*

*...*

De verwerende partij besluit daaruit dat er *'niet (kan) gesteld worden dat met het project de mobiliteitsdruk dermate zal verhogen dat dit tot overlast zal leiden'*.

Uit die motivering blijkt dat de verwerende partij de door de aanvraag gegenereerde bijkomende parkeerdruk aanvaardbaar acht vanwege de afwezigheid van verordenende bepalingen die de creatie van parkeerplaatsen per wooneenheid verplichten, de aanwezigheid van openbare parkeerplaatsen in de stationsomgeving en de creatie van minstens een parkeergelegenheid op openbaar domein door het verdwijnen van de garages.

4.

De overweging in de bestreden beslissing dat de stad Oudenaarde geen verordening heeft aangenomen om het voorzien van parkeergelegenheid per wooneenheid afdwingbaar te maken en dat het BPA evenmin een dergelijke verplichting oplegt, mist pertinentie. Bij ontstentenis van gedetailleerde voorschriften staat het aan het vergunningverlenende bestuursorgaan om de gevolgen van de aanvraag voor de parkeerdruk concreet bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te betrekken. In haar weigeringsbeslissing van 9 augustus 2010 overweegt de verzoekende partij dat de parkeerdruk in de stationsomgeving al groot is en dat het ontbreken van parkeergelegenheid in de aanvraag dat probleem nog groter maakt. Uit die motivering blijkt dat de verzoekende partij het voorzien van parkeergelegenheid niet als een lineaire norm op de aanvraag heeft toegepast. Haar oordeel steunt integendeel op beschouwingen van de parkeerdruk in de omgeving en van de gevolgen van de aanvraag voor die parkeerdruk.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij zelf met zoveel woorden dat een stationsomgeving *'sowieso een grotere verkeersdrukte met een hogere parkeerdruk (kent)'*. Het motief dat er op het [REDACTED] *'ruime parkeermogelijkheid voorzien (is)'*, dient zich evenwel als een loutere, niet geconcretiseerde bewering aan. Evenmin afdoende is de overweging dat *'in de plaats van de garagepoorten een parkeerlengte vrijkomt van meer dan 5 m, waardoor minstens een parkeergelegenheid op openbaar domein wordt gecreëerd'*.

De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij het tegendeel, namelijk dat de parking op het [REDACTED] altijd volzet is of niet volstaat, niet bewijst. Die tegenwerping veronderstelt dat de motivering van de beslissing zelf verder reikt dan een enkele affirmatie.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, waar het de gevolgen van de aanvraag voor de parkeerdruk betreft, wordt in de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd. Aldus blijkt niet dat het oordeel van de verwerende partij betreffende de parkeerdruk op feitelijk correcte en in redelijkheid aanvaardbare motieven steunt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Kosten**

De verwerende partij vraagt 'in bijkomende orde en in voorkomend geval' dat de kosten ten laste van het Vlaams Gewest worden gelegd.

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 november 2010, waarbij aan de nv [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het herbestemmen van een bestaande eengezinswoning tot een meergezinswoning en de omvorming van twee garages tot een handelsruimte, op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de nv [REDACTED] en dat binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Geert DE WOLF