

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 31 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0531  
in de zaak met rolnummer 1415/0061/A/9/0046

Verzoekende partij                      de bvba **M-IMMO**

vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER en mevrouw  
Sofie BOEYKENS  
met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede,  
Langemuntelaan 1

Verwerende partij                      de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

---

### I.            **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 september 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 augustus 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar van 24 maart 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van een bestaande woning en voor het bouwen van een winkelruimte met twee appartementen op de percelen gelegen te 2630 Aartselaar, Laar 18, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 353 D (deel) en 355 C.

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

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 september 2016.

De partijen verschijnen schriftelijk.

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.

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 10 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van een bestaande woning en het bouwen van een winkelruimte met twee appartementen op de percelen gelegen te 2630 Aartselaar, Laar 18.

Twee eerdere vergunningsaanvragen van de verzoekende partij heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar op 16 april 2012 en op 13 mei 2013 geweigerd.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met een koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

De percelen liggen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 19 juni 2009, maar niet binnen de grenzen van een deelplan waarvoor er voorschriften vastgelegd worden.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 18 december 2013 tot en met 16 januari 2014 gehouden wordt, wordt er een bezwaarschrift ingediend.

De brandweerzone van adviseert op 26 december 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 14 januari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 24 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert:

“ ...

#### **toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:*

- 1. Functionele inpasbaarheid: Het gebouw is functioneel inpasbaar in de omgeving. de aanvraag situeert zich in de kern van de gemeente waar zowel handelsfuncties als woonfuncties aanwezig zijn.*
- 2. Mobiliteitsimpact: In een woonomgeving is het echter belangrijk dat er bij elk project een minimum aan parkeergelegenheid word voorzien. Algemeen wordt, voor een goede ruimtelijke ordening, aanvaard dat er minimum 2 parkeerplaats per woongelegenheid en 1 parkeerplaats per 50 m<sup>2</sup> handelsruimte wordt voorzien. Het huidige project voorziet geen enkele parkeerplaats op het eigen terrein, waardoor de parkeeroverlast in het centrum toeneemt.*  
*Het dossier bevat één huurovereenkomst voor 6 garages achter de appartementen van de Kapellestraat 23. Deze garages zijn allemaal in gebruik door of verhuurd aan andere personen en kunnen in niet gebruikt worden om te voldoen aan de parkeerverplichting in dit dossier.*

*Het project voldoet niet aan de reglementering betreffende de parkeerplaatsen.*

3. *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, worden afgestemd op de omliggende woningen zodat er nadelige gevolgen zijn voor de goede ordening van de omgeving. Op het links gelegen hoekperceel staat een appartement in L-vorm. De voorziene scheidingsmuur heeft een hoogte van 9 meter en een diepte van 14 meter, bijkomend wordt op de 2<sup>de</sup> verdieping nog een terras voorzien van 2 meter op 2 meter van de perceelsgrens. Deze scheidingsmuur situeert zich op +/- 4 à 5 meter ten opzichte van de achtergevel van het appartementsgebouw aan de Baron van Ertbornstraat. De huidige aanvraag voorziet een minder diepe scheidingsmuur dan in de eerdere aanvragen. De ruimtelijke last wordt hierdoor beperkt.*

*Het woongenot op het links aanpalende perceel wordt door het gevraagde niet in het gedrang gebracht wat betreft lichten en zichten.*

*De goede ruimtelijke ordening wordt derhalve door het gevraagde in het gedrang gebracht.*

*...*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 29 april 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 3 juli 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De beoordeling luidt:

*“ ...*

### **3. KNELPUNTEN**

*CBS weigert omwille van mobiliteitsimpact*

*→ leggen 2 parkeerplaatsen / woongelegenheden op (parkeerreglement)*

*Aanvraag voorziet: 2 woongelegenheden + beperkte winkelruimte <150m<sup>2</sup> zonder parkeerplaatsen op eigen terrein*

*→ ligging (kern) + beperkte afmetingen ingesloten perceel*

*→ geen overlast inzake parkeren*

*→ parkeerreglement nog niet juridisch verordenend.*

*(...)*

**8. LEGALITEIT:** *voorwaardelijk OK*

*(...)*

#### **Toelichting**

*Voorwaarden brandweer en toegankelijkheid na te leven*

*Opm: parkeerreglement Aartselaar = nog geen goedgekeurde verordening*

### **9. GOEDE RO: OK**

*(...)*

*Het bouwen van een winkelruimte met twee appartementen is inpasbaar in de omgeving, gelet op de ligging, in het centrum van Aartselaar.*

- De aanvraag bevindt zich in de kern van de gemeente. Het huidige project voorziet geen parkeerplaatsen op het eigen terrein.*

*Het dossier bevat een huurovereenkomst voor 6 garages achter de appartementen van de Kapellestraat 23. Er kan niet worden gecontroleerd of deze al dan niet reeds in gebruik zijn, bovendien maken zij geen deel uit van de aanvraag. Hiermee kan aldus geen rekening worden gehouden.*

*→ los daarvan:*

*gelet op de ligging, in de kern van de gemeente, voldoende alternatieve vervoersmiddelen ter beschikken + toename van 2 woongelegenheden = niet dermate hoog om te kunnen spreken van overlast.*

*→ configuratie van het perceel: de gevelbreedte + diepte van het perceel, laten niet toe om op een ruimtelijk aanvaardbare manier parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien + in de omgeving voldoende parkeergelegenheid voor slechts 2 bijkomende woongelegenheden (= geen grote overlast).*

*+ kleine winkelruimte = geen grote dynamiek*

*→ Het niet voorzien van parkeerplaatsen is aldus, gelet op de configuratie van het perceel, in deze omgeving aanvaardbaar.*

*Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, worden afgestemd op de omliggende woningen zodat er geen nadelige gevolgen zijn voor de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.*

*Scheidingsmuur situeert zich op +/- 4 à 5m ten opzichte van de achtergevel van het appartementsgebouw aan de Baron van Ertbornstraat. Gelet op de oriëntatie van het perceel (NO), kan men stellen dat er hiermee niet meer zonlicht zal worden weggenomen.*

*Het ontwerp respecteert de geledingen in het straatbeeld, sluit aan op de scheidingsprofielen van de aanpalende gebouwen en strookt qua materiaalgebruik met het algemeen aanvaardbare in de woonomgeving.*

*...*

Na de hoorzitting van 6 juli 2014 beslist de verwerende partij op 7 augustus 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

*“ ...*

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*(...)*

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

*(...)*

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

*(...)*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De aanvraag is gelegen in de kern van de gemeente, recht tegenover een gemeentelijk park, en situeert zich op de centrum-as tussen het gemeentehuis en de Sint-Leonarduskerk.*

*De omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. De beide aanpalende gebouwen zijn opgetrokken in 3 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak.*

*Het bouwen van een winkelruimte met twee appartementen is inpasbaar in de omgeving, gelet op de ligging, in het centrum van Aartselaar.*

*Op het links gelegen hoekperceel staat een appartement in L-vorm. De voorziene scheidingsmuur heeft een hoogte van 9m en een diepte van 14m, bijkomend wordt op de tweede verdieping nog een terras voorzien op 2m van de perceelsgrens. Deze scheidingsmuur situeert zich op +/- 4 à 5m ten opzichte van de achtergevel van het appartementsgebouw aan de Baron van Ertbornstraat. Gelet op de oriëntatie van het perceel (NO), kan men stellen dat er hiermee niet meer zonlicht zal worden weggenomen.*

*De aanvraag bevindt zich in de kern van de gemeente. Het huidige project voorziet geen parkeerplaatsen op het eigen terrein.*

*In het centrum gelegen, wordt een norm van 1 parkeerplaats per woongelegenheid als algemeen aanvaardbaar aanzien. De inbreng van parkeermogelijkheid op eigen terrein is gewenst en zelfs noodzakelijk om de parkeerproblematiek in een dorpskern te beperken. Men kan stellen dat door het ontbreken van een parkeergelegenheid op het eigen terrein, de ruimtelijke draagkracht van het betrokken perceel dreigt overschreden te worden.*

*Het dossier bevat een huurovereenkomst voor 6 garages achter de appartementen van de Kapellestraat 23. Dit maken geen deel uit van deze aanvraag, Bovendien is er geen zekerheid met betrekking tot het gebruik van deze aangekochte standplaatsen. Het is onaanvaardbaar een vergunning te verlenen voor een project, met de voorwaarde parkeerplaatsen van een ander project te reserveren, zonder de impact daarvan op de goede ruimtelijke ordening na te gaan.*

*Er worden onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, de draagkracht van het perceel wordt met deze aanvraag overschreden.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van de formele motiveringsplicht, en artikel 4.7.23, §1 VCRO gelezen in samenhang met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO.

De verzoekende partij voert het volgende aan:

“ ...

*DOORDAT*

*De bestreden beslissing op absolute wijze stelt dat de door het project gegenereerde parkeerdruk enkel op het terrein zelf kan worden opgevangen*

*EN DOORDAT*

*De bestreden beslissing, daartoe niet gesteund door een inschatting van de feitelijke situatie, uitgaat van een abstracte en niet in reglementering voorkomende norm van 1 parkeerplaats per woonentiteit*

*EN DOORDAT*

*De bestreden beslissing slechts op grond van niet op feiten gesteunde stijlformules afwijkt van het gunstig PSA-verslag, waarvan de dragende motieven niet in de bestreden beslissing zijn opgenomen*

*TERWIJL*

*De configuratie van het perceel (gevelbreedte en diepte) kennelijk niet toelaat om parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien en in de omgeving ruimschoots voldoende parkeergelegenheid voorhanden is voor het opvangen van de gewenste 2 extra parkeerplaatsen*

*EN TERWIJL*

*Niet zonder de eisen van de formele motiveringsplicht en de toetsing aan de plaatselijke ordening te miskennen een abstracte en niet op feiten (waaronder de socio-economische liggingskenmerken van het terrein) gebaseerde norm van 1 parkeerplaats per woonentiteit kan worden gehanteerd, rekening houdend met de situering van het terrein in een sterk verstedelijkt gebied en in de kern van de gemeente, met een veelheid aan alternatieve vervoersmodi*

*EN TERWIJL*

*Een verscherpte formele motiveringsplicht gold, nu het PSA-verslag voorgaande elementen – de aanwezigheid van afdoende parkeerplaatsen op het openbaar domein, de moeilijkheden om parkeerplaatsen op het eigen terrein in te planten en de aanwezigheid van alternatieve vervoersmodi – expressis verbis heeft vermeld, als grondslag voor een gunstig advies, ook op het vlak van de mobiliteitsafwikkeling*

*ZODAT*

*De bestreden beslissing aangetast is door een schending van de formele motiveringsplicht ex artikel 4.7.23, § 1, VCRO.*

*Commentaar*

***Nopens de bewering dat de parkeerdruk enkel op het eigen terrein kan worden opgevangen***

*(...)*

*De dwingende eisen om rekening te houden met de plaatselijke bestaande toestand zijn in casu miskend door het tweeledige weigeringsmotief.*

*Waar de bestreden beslissing stelt dat de parkeerdruk – we hebben het dan over twee gewenste parkeerplaatsen (1 per woonentiteit) – opgevangen dient te worden op het eigen terrein, kan worden gesteld dat zulks stuit op feitelijkheden (a) eigen aan het terrein en (b) eigen aan de onmiddellijke omgeving.*

*Wat betreft het terrein zelf is – op grond van eerdere gemeentelijk weigeringsbeslissingen (supra) – een niet evidente oefening doorgevoerd om het gabariet van de nieuwbouw af te stemmen op de aanpalende gebouwen.*

*Dat zulks geen evidentie is, blijkt uit het gegeven dat de aanpalende gebouwen een zeer verschillende bouwdiepte kennen (hoekgebouw in L-vorm links = ca. 10,5 m en gebouw rechts = ca. 22,00 m).*

*De gekozen bouwdiepte van 14 m op de verdiepingen vormt als het ware een overgang tussen de zeer verspringende aanpalende bebouwing.*

*(...)*

*Omwille van de moeilijke oefening met het gabariet – waarbij omwille van de gewenste overgang tussen de burendiepgen gebouwd moet worden – is het technisch onmogelijk om in parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien. Een inpandige parkeerplaats zou neerkomen op het supprimeren van de volledige ‘verplicht’ diep te bouwen benedenverdieping met handelsfunctie.*

*Belangrijker: wat betreft de (parkeerrealiteit in de) omgeving is het zo dat geenszins nood is aan parkeren op het eigen terrein.*

*De straat ‘Laar’ vormt de een ring rond het gemeentelijk park en wordt gekenmerkt door uitsluitend gesloten bebouwingen (zowel woonfuncties, handelsfuncties als diensten).*

*Langs heen de straat en rondom het park wordt voorzien in ruime openbare parkeergelegenheid (aangeduid met rode vakjes).*

*(...)*

*Deze parkeervoorzieningen werden nét aangelegd teneinde de bewoners en de handelszaken en dienstenruimten gelegen rondom het groen pleintje te faciliteren.*

*(...)*

*Bezwaarlijk kan aangenomen worden dat het aangevraagde project voor 2 woongelegenheden (en 1 handelszaak) een onaanvaardbare impact zou hebben op vlak van mobiliteit in het algemeen en parkeergelegenheid in het bijzonder.*

*Bovendien wordt vastgesteld dat ook voor het grootste deel van de andere één- en meergezinswoningen en handelszaken rondom het plein gelegen niet wordt voorzien in parkeermogelijkheden op eigen terrein.*

*In het straatbeeld van 'Laar' worden geen toegangen tot garages vastgesteld, hetgeen zonder meer blijkt uit diverse foto's van de pleinwanden.*

*(...)*

*Aldus dient te worden vastgesteld dat de in de bestreden beslissing aangehaalde 'algemene parkeernorm' geenszins overeenstemt met de realiteit.*

*Doordat deze 'norm' geen grond vindt in de feitelijkheid en ook niet gesteund wordt op feitelijke elementen (meer zelfs: lijnrecht staat tegenover de realiteit), faalt de formele motivering in feite en naar recht: er zijn geen concrete en pertinente en op feiten gesteunde motieven voor de weigering voorhanden.*

*De voorgaande argumentaties zijn ook terug te vinden in het positieve PSA-verslag:*

*(...)*

*Hieromtrent kan het volgende worden gesteld.*

#### *Ten eerste.*

*Deze dragende motieven zijn niet opgenomen in de bestreden beslissing.*

*(...)*

*Tegen deze beginselen, die nopen tot de opname van de dragende motieven van het PSA-verslag in de bestreden beslissing, zeker wanneer deze andersluidend zijn, is in casu kennelijk gezondigd.*

#### *Ten tweede.*

*De geciteerde feitelijke vaststellingen door de PSA werden enkel 'weerlegd' door loutere beweringen, m.n. de stijlformule dat*

*(...)*

*Deze stelling wordt op geen enkel feitelijk element gebaseerd.*

*(...)*

*De formele motivering van een beslissing dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer de adviezen andersluidend waren en in een concrete motivering de redenen hebben aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd of ingewilligd.*

*(...)*

*Gegeven deze rechtspraak kan mutatis mutandis worden geargumenteed dat wanneer de PSA stelt dat (a) het eigen terrein bouwtechnisch geen inpandige garages toelaat, (b) in de omgeving ruimschoots parkeervoorzieningen aanwezig zijn en (c) rekening moet worden gehouden met het socio-economisch profiel van de ligging (kern van een gemeente in grootstedelijk gebied) en met de aanwezigheid van alternatieve vervoersmodi, niet kan worden volstaan met een 'tegenargumentatie' die onmaskerd kan worden als een stijlformule, nu de beweerde strijdigheid met de 'ruimtelijke draagkracht' van het betrokken perceel op geen enkele wijze met concrete feitelijke elementen inzichtelijk worden gemaakt.*

*Nochtans kon ingevolge de duidelijke bewoordingen van het PSA-verslag enkel met duidelijke, concrete en omstandige (gelet op de verscherpte motiveringsplicht bij het afwijken van rechtens voorgeschreven adviezen) motieven afgeweken worden van dat*



*verslag. Doordat dergelijke motieven niet aanwezig zijn – ja zelfs niet aanwezig kunnen zijn gelet op de hierboven geschetste situering van het terrein – is de formele motiveringsplicht manifest geschonden.  
...*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

*De algemeen toegepaste stedenbouwkundige norm, waarbij bij nieuwbouw of belangrijke verbouwingswerken op het privaat terrein moet voorzien worden in twee parkeerplaatsen of autogarages per wooneenheid bij appartementen, is opgenomen in een lokale verordening, meer in het bijzonder de gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordening van de gemeente Aartselaar van 22 september 1994, zoals uitgebreid op 27 mei 1998. (stuk 14)*

*Hoewel deze uitbreiding d.d. 1998 niet ter goedkeuring aan de minister werd voorgelegd, kan dit document wel aanzien worden als een veruitwendiging van een gewenste stedenbouwkundige politiek en vermocht dit document bijgevolg bij de beoordeling van de aanvraag betrokken worden.*

*Artikelen 2 en 3 van deze verordening bepalen het volgende :  
(...)*

*De verplichting om bij nieuwbouw of belangrijke verbouwingswerken op het privaat terrein te voorzien in twee parkeerplaatsen of autogarages per wooneenheid bij appartementen, volgt m.a.w. wel degelijk uit een algemeen toegepaste stedenbouwkundige norm, meer in het bijzonder de gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordening van 22 september 1994, zoals uitgebreid op 27 mei 1998. Zowel in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 24 maart 2014, als op de hoorzitting werd door de gemeente meegedeeld dat het project niet in overeenstemming is met de reglementering betreffende de parkeerplaatsen. (stuk 15)*

*Verzoekende partij was wel degelijk op de hoogte van het bestaan van een normering waarin parkeernormen werden opgenomen.*

*Volgens verzoekende partij is het verder technisch onmogelijk om parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien. Daarnaast is het volgens verzoekende partij niet noodzakelijk om parkeerplaatsen te voorzien op het eigen terrein daar er voldoende parkeergelegenheid voorhanden is in de onmiddellijke omgeving.*

*Zoals hierboven reeds werd vastgesteld volgt de verplichting om parkeerplaatsen/autogarages te voorzien uit een algemeen toegepaste stedenbouwkundige norm, met name de bouwverordening van de gemeente Aartselaar. Deze bouwverordening voorziet echter ook een basis om af te wijken van de verplichting om parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien.*

*Indien het onmogelijk zou zijn om de parkeerplaatsen te voorzien op het eigen terrein, kan het college van burgemeester en schepenen als afwijking toestaan dat de parkeerruimte wordt voorzien op private bouwpercelen, gelegen in een straal van 400m rond het bouwterrein, in overeenkomst met de desbetreffende eigenaar.*

*Het college van burgemeester en schepenen moet m.a.w. akkoord gaan met de alternatieve locatie.*

*De bouwverordening van de gemeente Aartselaar is daarenboven duidelijk: de bevoegdheid om een afwijking toe te staan die erin bestaat dat parkeerplaatsen worden voorzien op een alternatieve locatie, komt enkel aan het college van burgemeester en schepenen toe en dus niet aan verwerende partij.*

*Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar heeft kennis genomen van het voorstel om parkeerplaatsen te voorzien op een alternatieve locatie en heeft hierover het volgende geoordeeld :*

*(...)*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft gemotiveerd waarom zij van oordeel was dat de gevraagde afwijking niet kon worden toegestaan. Daarenboven wordt het om ruimtelijke redenen als een vereiste gezien dat de nodige parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien worden, teneinde te voorkomen dat de parkeerbehoefte ter plaatse op het openbaar domein wordt afgewikkeld.*

*In de bestreden beslissing werd de strijdigheid met de algemeen toegepaste stedenbouwkundige norm en de goede ruimtelijke ordening als volgt gemotiveerd:*

*(...)*

*In de bestreden beslissing werd afdoende aandacht besteed aan de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*Verzoekende partij meent tot slot dat uit de bestreden beslissing geen afdoende motieven terug te vinden zijn waarom afgeweken wordt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Vooreerst merkt verwerende partij op dat geen enkele bepaling uit de VCRO oplegt dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar overgenomen moeten worden in het bestreden besluit.*

*Ook in de wet van 29 juli 1991 wordt dit niet opgelegd, noch legt de materiële motiveringsplicht zulks op.*

*De motiveringswet bepaalt enkel dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moeten vermeld worden en dat zij afdoende moet zijn.' De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken. Het gaat om de overwegingen waarop de beslissing gestoeld is.*

*(...)*

*Bijgevolg ontstaat er noch uit de VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht een plicht om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie. Enkel een voldoende weergave van de andersluidende motieven op basis waarvan de deputatie haar besluit heeft genomen is essentieel.*

*Verwerende partij heeft in het bestreden besluit overigens expliciet verwezen naar het verslag van de PSA, en heeft daarvan gemotiveerd afgeweken. Dat werd ook uitdrukkelijk vermeld:*

*(...)*

*Uit het verslag van de PSA blijkt dat hierin geen melding wordt gemaakt van de algemeen toegepaste stedenbouwkundige norm, meer in het bijzonder de gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordening van de gemeente Aartselaar van 22 september 1994, zoals uitgebreid op 27 mei 1998. De aanvraag werd door de PSA niet getoetst aan dit beleidsdocument. Dit beleidsdocument vormt een veruitwendiging van een gewenste stedenbouwkundige politiek.*

*Op de hoorzitting van 6 juli 2014 werd door de afgevaardigde namens de gemeente gesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de algemeen toegepaste stedenbouwkundige norm, zoals vervat in de gemeentelijke parkeerverordening. Verwerende partij heeft de aanvraag vervolgens zoals het een zorgvuldig handelend bestuur betaamt - getoetst aan de algemeen toegepaste stedenbouwkundige norm aangaande de parkeernormen en heeft geconcludeerd dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming was.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk waarom afgeweken wordt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en op welke punten.  
...*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

***Geen motivering a posteriori mogelijk***

*In eerste en in tweede administratieve aanleg is nimmer naar voormeld document van 27 mei 1998 verwezen.*

*Verwerende partij brengt dit nu als een soort deus ex machina binnen.*

*Dergelijke poging om mordicus het eigen gelijk te willen bewijzen ondanks de hiervoor uiteengezette argumentatie stuit uiteraard manifest op het verbod om a posteriori, in de loop van een juridische procedure, bijkomende formele motiveringen aan te reiken:*

*(...)*

*Overigens dient te worden vastgesteld dat noch in de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg, noch in de bestreden beslissing van de verwerende partij enige referentie wordt gemaakt of toetsing wordt gedaan aan de thans naar voor gebrachte 'ontwerptekst' van 1998.*

***Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen dienen te worden gepubliceerd***

*Er weze eerst en vooral onderstreept dat de 'basisverordening' van 22 september 1994 die door de veronderstelde 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' van 1998 bijgesteld zou zijn, niet gepubliceerd is op de gemeentelijke website.*

*(...)*

*Reeds aangaande de 'basisverordening' geldt dus reeds dat deze ingevolge artikel 190 van de Grondwet reeds niet tegenstelbaar is, wegens een substantieel bekendmakingsgebrek.*

*Artikel 186 van het Gemeentedecreet stelt immers:*

*(...)*

*Wat dan de 'bijstelling' van 1998 betreft waarop verwerende partij zich thans plotsklaps meent te kunnen beroepen, geldt dat de decreetgever uitdrukkelijk eist dat een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' eerst kan gelden als toetsingsgrond, wanneer deze behoorlijk bekend is gemaakt.*

*(...)*

*Een en ander is noch min noch meer een bevestiging van het principe van art. 190 G.W., dat onder meer stelt dat bestuurlijke regelingen eerst verbindend kunnen zijn wanneer zij zijn bekendgemaakt met inachtneming van de daartoe vastgelegde vormen. Dit beginsel geldt als algemeen rechtsbeginsel voor alle generieke administratieve handelingen die rechtsgevolgen beogen te hebben.*

*(...)*

*In deze dient te worden herhaald dat de website van de gemeente Aartselaar, geen melding maakt van:*

*- de bouwverordening dd. 22 september 1994*

*- de 'ontwerptekst' tot uitbreiding van de bouwverordening dd. 27 mei 1998*

*- enig beleidsdocument, reglement of verordening omtrent parkeeraangelegenheden bij nieuwbouw*

*zodat bezwaarlijk kan aangenomen worden dat er van enige 'bekendgemaakte' beleidslijn sprake zou kunnen zijn.*

*De voorgehouden 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' kon of kan daarom geenszins worden betrokken in de beoordeling van de aanvraag.*

***Het beleidsmatig gewenst karakter wordt kennelijk tegengesproken door eerdere en recente collegebeslissingen***

*Door de aanvrager werd reeds tweemaal eerder een gelijkaardige stedenbouwkundige aanvraag ingediend voor de oprichting van een meergezinswoning (2 woongelegenheden) met handelsruimte op de benedenverdieping op de site aan de Laar nr. 18 te Aartselaar.*

*De aanvragen 2012 en 2013 werden geweigerd wegens te diepe bouwdiepten. Toen reeds werd ook standpunt ingenomen op vlak van mobiliteit.*

*Intussen werd door de vergunningverlenende overheid reeds driemaal een verschillend standpunt ingenomen omtrent de nood aan parkeergelegenheden, gaande van '0' parkings op eigen terrein, over '1' per woongelegenheden tot '2' per woongelegenheden:*

*Het College van Burgemeester en Schepenen stelde in haar beslissing van 16.04.2012 (geen nood aan parkeergelegenheid):*

*(...)*

*Het College van Burgemeester en Schepenen stelde in haar beslissing van 13.05.2013 (1 parkeerplaats per woongelegenheden):*

*(...)*

*Het College van Burgemeester en Schepenen stelde in haar beslissing van 24.03.2014 (2 parkeerplaatsen per woongelegenheden):*

*(...)*

*Uit deze wijzigende standpunten van het College omtrent eenzelfde aanvraag over een periode van 2 jaar, kan bezwaarlijk afgeleid worden dat er sprake zou zijn van een consistente en continue bestuurlijke beleidslijn omtrent parkeren.*

*Geenszins kan deze wispelturige houding door de verwerende partij worden aangemerkt als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.*

*Alleszins spreken deze recente beslissingen de thans ingeroepen 'beleidslijn' kennelijk tegen:*

- in 2012 wordt gesteld dat er geen verplichting is tot het voorzien van parkeergelegenheid*
- in 2013 gaat men uit van 1 parkeerplaats per woongelegenheid, hetgeen ook impliceert dat het bestuur zélf de vermeende ontwerptekst van 1998 niet in aanmerking nam als een beleidsdocument.*

***Het beleidsmatig gewenst karakter wordt kennelijk tegengesproken door recente pogingen van het college om een verordening vast te stellen***

*De verwerende partij maakt ook melding van het gegeven dat op de hoorzitting, georganiseerd in graad van administratief beroep, door de gemeentelijke vertegenwoordiger melding zou gemaakt zijn van een recente nieuwe parkeerverordening.*

*Hieromtrent dient te worden vastgesteld dat deze 'parkeerverordening 2014' geenszins reeds definitief was vastgesteld op het ogenblik van de behandeling van het beroepsdossier, en evenmin bekendgemaakt was aan de burger.*

*Thans dient zelfs te worden vastgesteld dat de lokale overheid bij gemeenteraadsbeslissing van 24 november 2014 haar eerdere beslissing inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenplaatsen heeft ingetrokken:*

*(...)*

*Bezwaarlijk kan deze ingetrokken verordening — die kennelijk was aangetast door legaliteitsbelemmeringen worden beschouwd als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.*

*(...)*

*Aangaande parkeren heeft de gemeente in 1998 blijkbaar 'iets' gedaan zonder dit aan de toen nodige ministeriële goedkeuring te onderwerpen. Nu, in 2014 (16 jaar later...), heeft men opnieuw 'iets' geprobeerd, hetgeen echter onmiddellijk gebotst heeft op tegenwerpingen — van verwerende partij overigens! — waarna een en ander onverwijld werd ingetrokken.*

*In die omstandigheden is het niet ernstig, ja zelfs tergend en roekeloos, om voor Uw Raad op te werpen dat er sprake is van een standvastige en duidelijk bekend gemaakte beleidsmatig gewenste ontwikkeling.*

***Geen afbreuk aan het decretaal bepaalde devolutief karakter van het deputatieberoep bij gemeentelijke (onwerp)verordening mogelijk***

*Tot slot dient te worden opgemerkt dat de verwerende partij aangeeft dat de 'ontwerptekst' van 27 mei 1998 een afwijkingsmogelijkheid voorziet, maar dat deze enkel voorbehouden werd aan het college.*

*Verwerende partij diende zich dus - volgens haarzelf - niet uit te spreken over een eventuele afwijking.*

*(...)*

*Een gemeentelijke 'tekst' zonder formeel statuut kan uiteraard geen afbreuk doen aan het decretaal verankerde devolutief karakter van het administratief beroep bij de deputatie, hetgeen inhoudt dat de deputatie in tweede administratieve aanleg evenzeer kan — en moet — oordelen omtrent het toelaten van afwijkingen.*

### **Conclusie**

*Verwerende partij tracht thans de bestreden beslissing laattijdig formeel te motiveren door een verwijzing naar een niet bekendgemaakte en niet aan de ministeriële goedkeuring onderworpen ontwerp tekst van 1998 bij een contra artikel 186 van het Gemeendecreet niet op de gemeentelijke website bekendgemaakte gemeentelijke bouwverordening van 22 september 1994, waarvan de principes worden tegengesproken door de recente vergunningspraktijk van de gemeente.*

*...*

### **Beoordeling door de Raad**

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

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 vergunningverlenend bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheids toezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend 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.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de deputatie over het administratief beroep beslist op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Neemt de verwerende partij een met het verslag andersluidende beslissing, dan moet de motivering in de beslissing duidelijk de redenen te kennen geven waarom het verslag niet wordt gevolgd. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

2.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij dat de aanvraag in de kern van de gemeente Aartselaar gelegen is, en dat een norm van een parkeerplaats per woongegelegenheid gewenst en zelfs noodzakelijk is om de parkeerproblematiek in een dorpskern te beperken. Omdat de aanvraag geen parkeergelegenheid op het eigen terrein inhoudt, besluit de verwerende partij dat de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet aanvaard kan worden.

In haar antwoordnota verwijst de verwerende partij naar een “gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordening van 22 september 1984, zoals uitgebreid op 27 mei 1998”, die volgens haar “een gewenste stedenbouwkundige politiek” zou veruitwendigen. Dit “beleidsdocument” stelt volgens de verwerende partij de creatie van twee parkeerplaatsen per wooneenheid in een appartementsgebouw voorop. In de bestreden beslissing zelf is het evenwel vergeefs zoeken naar enige vermelding van dit “beleidsdocument”.

Zoals de verzoekende partij in haar wederantwoordnota terecht opmerkt, moet de motivering in de bestreden beslissing zelf terug te vinden zijn, niet in een antwoordnota. Een gebrekkige motivering kan niet in een proceduristuk worden aangevuld. Met een *a posteriori* motivering mag er geen rekening worden gehouden.

Dat houdt ook in dat een niet ter zake doende verdediging in een antwoordnota niet fataal de regelmatigheid van de motivering in de bestreden beslissing zelf aantast. Dat de verwerende partij in haar antwoordnota met een nieuwe argumentatie komt aanzetten, doet *a posteriori* niet af aan de draagkracht van de motieven in de bestreden beslissing zelf. Die motivering blijft wat ze is en moet op haar eigen merites worden beoordeeld.

3.

Het is aannemelijk om aan de aanvraag, met name de bouw van een winkelruimte met twee appartementen, parkeerbehoeften te verbinden. Het getuigt niet van onredelijkheid dat de verwerende partij verwacht dat de door de aanvraag gegenereerde parkeerbehoeften minstens gedeeltelijk op het eigen terrein ingevuld worden en niet op het openbaar domein afgewenteld worden. De verwerende partij heeft er zich daarbij rekenschap van gegeven dat de aanvraag in het centrum van de gemeente gelegen is. De eis van een parkeerplaats per woongelegenheid kan ook niet als een onredelijk hoge inschatting worden bestempeld.

Met haar betoog dat er geen nood is aan parkeerplaatsen op het eigen terrein omdat de omgeving ruime openbare parkeergelegenheid kent, dat er in de kern van de gemeente voldoende alternatieve vervoersmiddelen beschikbaar zijn en dat de aanvraag om die redenen, en vanwege de beperkte omvang ervan, geen onaanvaardbare impact op de parkeerdruk kan hebben, vertolkt de verzoekende partij haar eigen opvatting en komt zij niet verder dan opportunistiekritiek. Ook al zou de aanvraag een beperkte impact op de parkeerdruk hebben, dan nog is het niet onredelijk dat de verwerende partij parkeergelegenheid op eigen terrein verwacht. Voorts kan de verwerende partij de aanleg van eigen parkeergelegenheid als eis van goede ruimtelijke ordening stellen, ook als er in de omgeving geen parkeerprobleem bestaat, net om te voorkomen dat er een parkeerprobleem zou ontstaan.

De argumentatie van de verzoekende partij dat de omgeving gekenmerkt wordt door woningen en handelszaken zonder eigen parkeerplaatsen, doet daar niet anders over oordelen. Daarmee lijkt de verzoekende partij overigens veeleer te bevestigen dat het niet onredelijk is om te eisen dat de aanvraag parkeergelegenheid op eigen terrein inhoudt. De stelling van de verzoekende partij dat het voor haar ‘technisch onmogelijk’ zou zijn om op het terrein zelf parkeerplaatsen aan te leggen, vermag evenmin aannemelijk te maken dat de verwerende partij kennelijk onredelijk geoordeeld zou hebben. Overigens moet die zogenaamde ‘technische onmogelijkheid’ klaarblijkelijk worden gerelativeerd, waar de verzoekende partij in het verzoekschrift erkent dat het ‘supprimeren’ van de winkelruimte de aanleg van een inpandige parkeerplaats zou toelaten.

Evenmin dienstig om de verwerende partij kennelijke onredelijkheid te verwijten, is de verwijzing, in de wederantwoordnota, naar de weigeringsbeslissing van 16 april 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar.

4.

Anders dan de verzoekende partij argumenteert, vereist artikel 4.7.23, §1 VCRO niet dat de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing zelf integraal opgenomen worden. De motivering in de bestreden beslissing geeft afdoende te kennen waarom de verwerende partij tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening besluit en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt.

5.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

1.

De verzoekende partij ontleent een tweede middel aan de schending van artikel 4.2.22 VCRO, artikel 4.2.19 VCRO en de zorgvuldigheidsplicht.

De verzoekende partij voert het volgende aan:

“ ...

*DOORDAT*

*De bestreden beslissing abstractie maakt van het gegeven dat aanvrager een huurovereenkomst heeft voorgelegd waaruit blijkt dat 6 parkeerplaatsen in huur zijn genomen ten bate van het project, zulks op grond van de eenvoudige ‘motivering’ dat deze parkeerplaatsen behoren tot een ander complex en geen deel uitmaken van de aanvraag*

*TERWIJL*

*Vergunningen afgegeven worden onder voorbehoud van de op het goed rustende zakelijke rechten (artikel 4.2.22 VCRO) en voorwaarden (als zijnde onderdeel van hetgeen door een vergunning vergund wordt) bovendien betrekking kunnen hebben op het sluiten van overeenkomsten met derden (artikel 4.2.19 VCRO), waardoor het gegeven van de huurovereenkomst perfect in de beoordeling kon worden betrokken*

*EN TERWIJL*

*Een zorgvuldige feitengaring, als onderdeel van de zorgvuldigheidsplicht, eist dat alle relevante dossier-elementen uit een aanvraagdossier betrokken worden in het beoordelingsproces*

*ZODAT*

*De bestreden beslissing aangetast is door een schending van artikel 4.2.22 VCRO jo. artikel 4.2.19 VCRO, en van de zorgvuldigheidsplicht.*

*Commentaar*



*Er kan geen begrip worden opgebracht voor de stelling dat parkeervoorzieningen die het voorwerp uitmaken van een ondertekende huurovereenkomst zoals in casu niet in de beoordeling van een aanvraag – nopens het aspect ‘mobiliteitsafwikkeling’ – zouden kunnen worden betrokken.*

*Het gegeven dat de betrokken parkeerplaatsen in huur worden genomen buiten het project is geen stedenbouwkundige argumentatie en miskent artikel 4.2.22 VCRO, naar luid waarvan burgerrechtelijke aspecten bij de vergunningsbeoordeling geen rol kunnen spelen.*

*Het is uitermate relevant dat de decreetgever zelf inzake stedenbouwkundige voorwaarden – die deel uitmaken van hetgeen door een vergunning wordt vergund – heeft gesteld als volgt:*

*(...)*

*Nu het sluiten van een overeenkomst met derden – bv. op het vlak van het verlichten van de parkeerdruk – als stedenbouwkundige voorwaarde kan worden opgelegd, geldt a fortiori dat de aanwezigheid van dergelijke overeenkomst, die door de aanvrager zelf aan het dossier wordt toegevoegd, meegenomen dient te worden als feitelijk element in een zorgvuldige beoordeling van de vergunningsaanvraag.*

*Door voorbij te gaan aan voormelde overeenkomst, worden de beginselen neergelegd in artikel 4.2.22 VCRO jo. artikel 4.2.19 VCRO aldus manifest miskend.*

*Aldus is komen vast te staan dat een evident belangwekkend dossierelement – waarbij 6 i.p.v. de gewenste 2 parkeerplaatsen – worden gegarandeerd, niet in de beoordeling werd betrokken.*

*(...)*

*Nu het bestuur geheel ten onrechte (zie boven) voorbij is gegaan aan een dossierelement dat rechtstreeks raakt aan de gezochte weigeringsgrond, is aldus kennelijk en manifest sprake van een strijdigheid met de op het bestuur rustende zorgvuldigheidsplicht.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

*Artikel 4.2.19 §1 VCRO bevestigt dat verwerende partij voorwaarden kan verbinden aan een vergunning.*

*Voormeld artikel houdt weliswaar geen enkele verplichting in tot het opleggen van voorwaarden opdat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening.*

*Verwerende partij moet m.a.w. niet verplicht onderzoeken of voorwaarden kunnen worden opgelegd. Het vergunningverlenende bestuursorgaan beslist discretionair of het van die mogelijkheid gebruikmaakt.*

*Evenmin gaat de motiveringsplicht zover dat de verwerende partij in de bestreden beslissing moet motiveren waarom niet gekozen wordt voor het opleggen van voorwaarden.*

2.

*Verder moet vastgesteld worden dat de betreffende voorwaarde geen betrekking heeft op een kennelijk bijkomstige zaak. Het voorzien van parkeerplaatsen op het eigen terrein was immers essentieel om tot een stedenbouwkundige vergunning te komen. Het ontbreken van parkeerplaatsen op het eigen terrein was essentieel voor zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar als voor verwerende partij om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

*Er kan niet ontkend worden dat het voorzien van parkeerplaatsen een relevant gegeven is bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het getuigt net van zorgvuldigheid dat verwerende partij nagaat of het wegnemen van 6 autogarages aan de Kapellestraat 23 een impact zou kunnen hebben op de goede ruimtelijke ordening. Er moet nagegaan worden of de appartementen/winkelruimtes over afdoende parkeerplaatsen zullen blijven beschikken indien er 6 autogarages zouden weggenomen worden. De aanvraag bevat hierover onvoldoende gegevens die verwerende partij toelaten dit onderzoek te verrichten.*

*In de bestreden beslissing wordt omtrent deze problematiek het volgende geoordeeld :*

*(...)*

*Verwerende partij heeft afdoende onderzoek verricht naar het aspect mobiliteit en is terecht tot de vaststelling gekomen dat het voorzien van autogarages op een alternatieve locatie niet als voorwaarde kan opgelegd worden, temeer daar de aanvraag onvoldoende gegevens bevat op basis waarvan verwerende partij de impact kan onderzoeken die het wegnemen van 6 autogarages aan de Kapellestraat 23 zou kunnen veroorzaken voor de omliggende appartementen/winkelruimtes. Dit geldt des te meer daar het om ruimtelijke redenen als een vereiste wordt gezien dat de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien worden, teneinde te voorkomen dat de parkeerbehoefte ter plaatse op het openbaar domein wordt afgewikkeld.*

*...*

3.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

*“..."*

*In het middel is duidelijk gesteld dat het bestuur geheel ten onrechte voorbij is gegaan aan een dossierelement dat rechtstreeks raakt aan de gezochte weigeringsgrond, m.n. het gegeven dat een overeenkomst inzake de huur van parkeergarages voorhanden is.*

*Aldus zijn niet op zorgvuldige wijze alle dossierelementen in de weigeringsbeslissing betrokken.*

*Hoe verwerende partij nu meent een en ander te kunnen 'weerleggen' door te wijzen op het feit dat overheden niet verplicht zijn tot het opleggen van voorwaarden, is een mysterie.*

*Er is nimmer gevraagd om een voorwaarde op te leggen. Verzoekende partij heeft zelf gezorgd voor de nodige parkeergelegenheid, via een huurovereenkomst. Dit was reeds van bij de dossieropmaak als dusdanig gesteld.*

*Verwerende partij ontkomt dus niet aan de eenvoudige vaststelling dat er geen sprake is van een gedegen en zorgvuldig onderzoek.*

...

### *Beoordeling door de Raad*

Uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij bij haar aanvraag een huurovereenkomst gevoegd heeft betreffende zes garageboxen gelegen achter de bouwpercelen aan de Kapellestraat 23 te Aartselaar.

Anders dan de verzoekende partij in het middel voorhoudt, heeft de verwerende partij de huurovereenkomst bij de beoordeling van de aanvraag wel degelijk in ogenschouw genomen. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing, eensluidend met het college van burgemeester en schepenen en op dat punt ook met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat het gebruik van de garageboxen niet vaststaat. De verwerende partij vervolgt dat het “onaanvaardbaar (is) een vergunning te verlenen voor een project, met de voorwaarde parkeerplaatsen van een ander project te reserveren, zonder de impact daarvan op de goede ruimtelijke ordening na te gaan”. Daaruit blijkt dat de verwerende partij geen genoegen neemt met de huurovereenkomst omdat zij niet weet welke gevolgen het onttrekken van de zes parkeerplaatsen aan de Kapellestraat 23 voor de goede ruimtelijke ordening heeft. Het is in redelijkheid plausibel dat de verwerende partij een oplossing van de hand wijst waarvan zij niet kan beoordelen of die elders geen probleem doet ontstaan en niet neerkomt op een verschuiving van het probleem. Er wordt vastgesteld dat de verzoekende partij in het middel daar niet op ingaat.

Door de huur van de zes autostaanplaatsen als een te preciaire oplossing en geen evenwaardig alternatief voor de aanleg van parkeergelegenheid op eigen terrein op die gronden af te wijzen, laat de verwerende partij zich niet in met burgerlijke rechten en schendt zij evenmin artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het middel wordt verworpen.

### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 31 januari 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF