

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0375 van 15 december 2015
in de zaak 1314/0232/A/9/0218

In zake:

1. de nv **CIEL**
2. de heer **Michel HELLAWEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Andy BEELEN
kantoor houdende te 3740 Bilzen, Grensstraat 4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Philippe MONSEU**
2. de heer **Quentin RENTIERS**
3. mevrouw **Stephanie RENTIERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Peter FLAMEY
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 december 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 26 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek van 22 september 2003 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een vergunning verleend voor het verkavelen van een grond in drie loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 1630 Linkebeek, Villalaan en met als kadastrale omschrijving sectie B, nummers 95/g, 95/h en 95/k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy BEELEN die voor de verzoekende partijen verschijnt, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET voor de verwerende partij verschijnt, advocaat Claudia DE POOTER die loco advocaat Peter FLAMEY voor de tussenkomenende partijen verschijnt, zijn gehoord.

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

De heer Philippe MONSEU, de heer Quentin RENTIERS en mevrouw Stephanie RENTIERS verzoeken met een aangetekende brief van 14 april 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 25 juni 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek een aanvraag in voor een vergunning voor het verkavelen van een grond in drie loten voor gesloten bebouwing.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied gelegen. Het is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 25 juni 2003 tot en met 24 juli 2003 wordt gehouden, worden er drie bezwaarschriften ingediend, waarvan een door de tweede verzoekende partij.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening brengt op 26 juni 2003 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Op de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften maakt de GECORO onder meer de volgende opmerking:

“ ...
Alsook is de raad van mening de aanvrager niet te verplichten tot het plaatsen van een garage in de woning, dit zou tot gevolg hebben dat er enkel met een bel-etage kan gewerkt worden, in geval van parkeerproblemen is er nog altijd de parking aan de hoeve 't Holleken.
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek brengt op 28 juli 2003 een ongunstig advies uit, dat onder meer op de volgende overweging steunt:

“ ...
Gelet omtrent het eerste bezwaar de GECORO van mening is dat er geen garage per woning dient te worden voorzien maar naar onze mening het gebrek aan parkeergelegenheid reëel is en er toch in elke woning een garage of parkeerplaats dient te worden voorzien
...”

De gemachtigde ambtenaar brengt op 5 september 2003 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De tijdens het openbaar onderzoek gemaakte bezwaren worden ongegrond bevonden. Wat de parkeerproblemen betreft, overweegt de gemachtigde ambtenaar dat *‘de omgeving voldoende capaciteit heeft, zoals ook vermeld in het advies van de Gecoro’*. Het advies bepaalt onder meer dat *‘het vereiste aantal autostaanplaatsen (...) in het hoofdgebouw ondergebracht (mag) worden op straatniveau en met toegang naar de straatzijde’*.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek verleent op 22 september 2003 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen onder de voorwaarde *‘de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften (in vervanging van de voorgestelde) van de gemachtigde ambtenaar na te leven mits aanpassing door onderstaande tekst: - het vereiste aantal autostaanplaatsen moet in het hoofdgebouw ondergebracht worden op straatniveau en met toegang naar de straatzijde’*. Dat standpunt wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...
Gelet niettegenstaande het advies van de Gecoro, het College overtuigd is van het gebrek aan parkeermogelijkheden in de nabije omgeving daar de openbare weg beperkt is tot de wegzate en het voetpad van de verkaveling en de andere kant is volledig op privé-eigendom gelegen waardoor er geen openbare parkeerplaats bestaat;
Gelet het College het overwegend en beschikkend gedeelte van het advies van de Gemachtigde Ambtenaar, het zijne maakt op voorwaarde dat (...) de stedenbouwkundige voorschriften aangepast worden als volgt (...)
...”

De tussenkomende partijen tekenen op 13 oktober 2003 bij de verwerende partij administratief beroep aan tegen die beslissing waarbij *‘het vereiste aantal autostaanplaatsen moet ondergebracht worden in ieder hoofdgebouw’*. Zij vragen in hun beroepschrift *‘elke eigenaar afzonderlijk en vrij zijn keuze te laten bepalen, in het voorzien van een autobergplaats in zijn op te richten woning. Ieder voor zich kan, rekening houdend met zijn gezinstoestand beslissen om het gelijkvloers te gebruiken als garage of als woongelegenheid’*.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek brengt over het administratief beroep het volgende advies uit:

“ ...

Gelet op het bouwberoep dat (...) werd ingediend tegen deze opgelegde voorwaarde en hiervoor volgende argumenten worden aangevoerd:

1) dat de GECORO op 26.6.2003 een positief advies uitbracht waarbij het voorzien van een garage geen noodzaak bleek aangezien er voldoende parking in de naaste omgeving voorhanden is;

Gelet er inderdaad een openbare parking op minder dan 50 m voorhanden is maar dat nu reeds wordt vastgesteld dat deze parking volledig volzet is;

Gelet door het landelijk karakter de breedte van onze gemeentewegen beperkt is tot het minimum en dat momenteel meerdere eigenaars van woningen zonder garage in de omgeving hun wagen op plaatsen achterlaten waar een stationeerverbod geldt bij gebrek aan parkeerruimte;

Gelet dit argument dan ook niet kan weerhouden worden;

2) dat zij de stelling dat ieder gezin een garage als noodzaak beschouwt, niet kunnen bijtreden;

Gelet thans reeds vastgesteld wordt dat de meeste gezinnen zelfs over meer dan één wagen beschikken en dat bijgevolg het argument niet gegrond is;

(...)

Besluit:

Het standpunt van het Schepencollege omtrent de voorwaarde verbonden aan de verkavelingsvergunning afgeleverd in zitting van 22 september 2003 wordt gehandhaafd.

...”

Op 18 november 2003 beslist de GECORO het volgende:

“ ...

Dhr. Hellawell gaat niet akkoord met het verslag van de vergadering van 26 juni 2003 en vraagt een herziening van het gegeven advies betreffende de verkavelingsaanvraag gelegen in de Villalaan.

De raad beslist om het punt tot het niet verplichten van een garage in elke woning te herzien en te beslissen dat elke woning verplicht een garage dient te voorzien.

...”

Met een brief van 15 december 2003 maakt de tweede verzoekende partij de verwerende partij attent op het gewijzigde standpunt van de GECORO en brengt zij het door het college van burgemeester en schepenen erkende gebrek aan parkeergelegenheid in de Villalaan terug onder de aandacht.

Op 8 juli 2004 beslist de verwerende partij om het beroep van de tussenkomen partijen in te willigen en een verkavelingsvergunning af te geven zonder dat de verplichting wordt opgelegd om in elke woongelegenheden een autobergplaats te realiseren.

Op 31 oktober 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek drie stedenbouwkundige vergunningen voor het bouwen van een woning op elk van de kavels van de verkaveling.

Bij arrest nr. 183.365 van 26 mei 2008 vernietigt de Raad van State op vordering van de verzoekende partijen de verkavelingsvergunning van 8 juli 2004. De Raad van State overweegt:

“ ...

De bestreden vergunning situeert “het te verkavelen perceel” in woongebied en stelt vast dat de “creatie van bouwpercelen voor woningen beantwoordt aan de bestemmingsvoorschriften voor het gebied”. Voorts situeert de bestreden vergunning dat perceel “in de wijk ‘t Holleken, aan de zuidwestzijde van de Villalaan” en overweegt het dat “de plaats is gekenmerkt door residentiële bebouwing in gesloten verband”. Deze feitelijke gegevens worden niet betwist door de verzoekers en blijken uit de gegevens van het dossier. Wanneer zoals te dezen, de beroepen beslissing van het college van burgemeester en schepenen ook de gevraagde verkavelingsvergunning verleende, evenwel mits de voorwaarde van een autostaanplaats in het hoofdgebouw, en op het vlak van de beoordeling van de verenigbaarheid met de eisen van de goede plaatselijke ordening “het gebrek aan parkeermogelijkheden in de nabije omgeving” aanvoerde omdat “de openbare weg beperkt is tot de wegzate en het voetpad van de verkaveling en de andere kant (...) volledig op privé-eigendom (is) gelegen”, moet worden aangenomen dat de bestreden beslissing ter verantwoording de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen niet vermeldt louter door aan te nemen dat “er (...) geen verordening (is) op gemeentelijk, noch op gewestelijk vlak die de eis tot het realiseren van autostandplaatsen ondersteunt” en dat “de verplichting tot het verwezenlijken van autobergplaatsen in iedere woning (...) niet te rechtvaardigen (is) in het licht van de actuele trend tot het aanmoedigen van alternatief vervoer”.

...”

In zijn verslag van 1 oktober 2008 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het administratief beroep van de tussenkomende partijen in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen. Het verslag stelt onder meer het volgende:

“ ...

Met betrekking tot de door het college opgelegde voorwaarde [het vereiste aantal autostaanplaatsen in het hoofdgebouw moet worden ondergebracht op straatniveau en met toegang naar de straatzijde] dient gesteld wat volgt:

- *Er is geen verordenende regelgeving van toepassing die voor deze plaats een verplichting oplegt om bij woongelegenheden parkeerplaatsen te creëren. De ministeriële omzendbrief van 20/10/1982, betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te creëren, die als richtlijn aangaf dat er per woongelegenheid één autostandplaats vereist was, werd opgeheven. De gemeente heeft zelf ook geen verordening in die zin goedgekeurd, zodat de inrichting van een autobergplaats in ieder van de woningen niet op wettelijke gronden kan worden afgedwongen.*
- *In de omgeving zijn er openbare parkeerplaatsen aanwezig. Naast enkele parkeerstroken langs de wegen is er een openbaar parkeerterrein, verhard met dolomiet, langs de Galgendries, die uitgaat op de Villalaan. Deze parking, die plaats biedt aan meer dan 20 personenwagens, bevindt zich op minder dan 100 meter van de verkaveling. Op minder dan 200 meter is er voorts een nog grotere parking nabij de hoeve ‘t Holleken.*
- *Met de eis om een parkeerplaats te voorzien in iedere woning wordt betracht de parkeerdruk in de straat te verminderen. De Villalaan is inmiddels derwijze ingericht dat het wildparkeren langs de openbare weg vrijwel uitgesloten is, dit dank zij de verkeerspaaltjes die geplaatst werden aan de boord van de stoep. Deze maatregel leidt ertoe dat gebruik zal worden gemaakt van de openbare parkeergelegenheden.*

In bijkomende orde valt te melden dat de GECORO (...) een verplichting tot het creëren van parkeergelegenheid bij de woonkavels niet nodig heeft geacht, maar wel de voorwaarde heeft gesuggereerd om geen complementaire functies toe te laten.

Aangezien de parkeermogelijkheden zich niet vlakbij de verkaveling bevinden is deze vereiste terecht en dient te worden in aanmerking genomen.

...

Op 14 oktober 2008 beslist de verwerende partij om, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, het administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen te verlenen *'mits naleving van de als bijlage toegevoegde stedenbouwkundige voorschriften, ter vervanging van de eerder aangenomen voorschriften'*.

Bij de arresten nummers 188.574, 188.575 en 188.576 van 8 december 2008 vernietigt de Raad van State op vordering van de eerste verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunningen die op 31 oktober 2005 werden verleend voor het bouwen van een woning op elk van de drie loten van de verkaveling.

Op 14 juli 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek aan de tussenkomende partijen een vergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning die de verwerende partij op 14 oktober 2008 in beroep heeft afgegeven.

Op 20 mei 2010 beslist de verwerende partij om op beroep van de verzoekende partijen aan de tussenkomende partijen een regularisatievergunning voor het bouwen van een woning op elk van de kavels te weigeren.

Bij arrest nr. 212.237 van 25 maart 2011 vernietigt de Raad van State op vordering van de verzoekende partijen de vergunningsbeslissing van 14 oktober 2008 van de verwerende partij. De Raad van State overweegt:

“ ...

35. Anders dan de verwerende partij voorhoudt, blijkt uit de gegevens van de zaak (...) wel degelijk dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek in de loop van de vergunningsprocedure over de dichtst bij de verkaveling gelegen openbare parkeerplaatsen heeft opgemerkt “dat nu reeds wordt vastgesteld dat deze parking volledig volzet is”. Het wordt niet betwist dat de in het bestreden besluit bedoelde parkeerplaatsen gelegen zijn langs gemeentewegen, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. In die omstandigheden kon de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant de voornoemde opmerking van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek niet zonder schending van het zorgvuldigheidsbeginsel negeren. Uit de desbetreffende overweging van het bestreden besluit blijkt evenwel niet dat de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant bij de voornoemde opmerking zou hebben stilgestaan.

36. Voor de vraag of de opgelegde stedenbouwkundige voorschriften de goede aanleg van de plaats waarborgen, is de vaststelling dat er geen verordenende bepalingen bestaan die de creatie van parkeerplaatsen bij woongelegenheden verplichten irrelevant.

37. Daargelaten de vraag hoe een algemene maatregel tot stimulering van het gebruik van openbare parkeergelegenheden kan bijdragen tot het oplossen van de parkeerproblematiek voor de bewoners en de bezoekers van de woningen in de verkaveling, moet worden vastgesteld dat de overweging inzake de paaltjes aan de boord van de stoep van de Villalaan niet kan volstaan om het stilzwijgen van de stedenbouwkundig voorschriften inzake autostaanplaatsen afdoende te motiveren.

...”

Met het oog op de voorbereiding van een herstelbeslissing die op geactualiseerde gegevens steunt, vraagt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met een brief van 6 april 2011 aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek om een nieuw advies. In antwoord daarop brengt het college van burgemeester en schepenen op 4 mei 2011 het volgende advies uit:

“ ...

Gelet op de opmaak van het gemeentelijk mobiliteitsplan dat momenteel in eindfase is; dat het beleidsplan op de Provinciale Auditcommissie van 29 maart 2011 voorwaardelijk conform verklaard werd;

Gelet op het schrijven van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van de Provincie Vlaams-Brabant met de vraag aan het college om in het licht van het uitgewerkte parkeerbeleid in het mobiliteitsplan en de tijd die intussen verstreken is een nieuw advies te formuleren over de weerslag van de drie woningen en de door hen gegenereerde parkeerdruk op de omliggende openbare parkings en openbare parkeerstroken;

Gelet in het mobiliteitsplan uitgegaan wordt van een duurzaam parkeerbeleid; dat een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen slechts verantwoord is als er extra functies komen in de gemeente;

Gelet voor het gebied rond de aanvraag in het mobiliteitsplan geen specifieke maatregelen voorzien zijn rond bewonersparkeren (bv. blauwe zone);

Gelet op de aanleg van een bijkomende parking aan het kruispunt van de Galgendries en de Hollebeekstraat. die nog dit jaar door de gemeente gerealiseerd zal worden; dat deze parking 13 extra parkeerplaatsen zal bevatten die in eerste instantie bedoeld zijn voor gebruikers van de omliggende cultuur- en sportactiviteiten; dat deze de parkeerdruk in de hele omgeving eventueel zou kunnen verlichten maar dit ons geen enkele zekerheid biedt;

BESLUIT

Het standpunt van het schepencollege omtrent de voorwaarden verbonden aan de verkavelingsvergunning afgeleverd in zitting van 22 september 2003 wordt gehandhaafd

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 augustus 2011 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 september 2011 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen te verlenen. De relevante motivering luidt als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat een garage verplicht moet worden opgenomen in het hoofdgebouw. De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening bracht op 26 juni 2003 een gunstig advies uit waaruit blijkt dat het voorzien van een garage geen noodzaak bleek te zijn, aangezien er voldoende parking in de naaste omgeving voorhanden is;

Bij arrestnummer 212.237 van 25 maart 2011 vernietigt de Raad van State het besluit van de deputatie van 14 oktober 2008 houdende de inwilliging van het beroep en afleveren van een verkavelingsvergunning, om reden dat de motivering in het besluit inzake de parkeerplaatsen niet afdoende was.

In dit arrest wordt verwezen naar een advies van het college van burgemeester en schepenen van 20 oktober 2003 naar aanleiding van het ingediende beroep dat

opmerkte dat de dichtst bij de verkaveling gelegen openbare parking volledig volzet was en dat de deputatie hier geen rekening mee heeft gehouden.

Bij brief van 6 april 2011 werd het college van burgemeester en schepenen om een nieuw advies verzocht. Intussen zijn er immers bijna 8 jaar verstreken, beschikt de gemeente over een mobiliteitsplan 3 met een uitgewerkt parkeerbeleid en werd gevraagd de weerslag van deze 3 woningen en de door hen gegenereerde parkeerdruk op de omliggende openbare parkings en openbare parkeerstroken te willen evalueren.

*Op 4 mei 2011 werd door het college het volgende advies verstrekt:
(...)*

Op 27 juni 2011 werd het gemeentelijke mobiliteitsplan definitief vastgesteld door de gemeenteraad waar er voor de wijk 't Holleken geen specifieke parkeermaatregelen getroffen werden (wel voor sluipverkeer tegen te gaan), zoals bewonersparkeren. Bij de herlokalisatie van de GENhalte 't Holleken zal er bijhorend een pendelparking worden voorzien.

Tot op heden heeft de gemeente geen verordening opgesteld die het voorzien van een autostaanplaats op het perceel verplicht. Moest dit wel het geval zijn, was het bovendien aannemelijk dat de verplichting om parkeerplaatsen op het eigen terrein moeten voorzien worden, genuanceerd werd.

Immers, in gemeenten met een gelijkaardige aaneengesloten bebouwing, waar omwille van het bestaande parkeerprobleem wel een verordening werd opgesteld, wordt de verplichting om een parkeerplaats op eigen terrein op te vangen, veelal gedifferentieerd. Zo kan het bijvoorbeeld mogelijk blijven om parkeerplaatsen in te richten op het eigen terrein, of op een perceel op een maximale afstand van 100 tot 1000m (in kernstedelijke gebieden) van het bouwperceel. Ook voor eengezinswoningen gelegen in een aaneengesloten bebouwing met de voorgevel op of tegen de rooilijn kan een vrijstelling op de parkeerverplichting ingebouwd worden. Het veelvuldig invoegen van garages of carports bij aaneengesloten bebouwing, kan immers een nefaste invloed hebben op de sociale beleving in de straat. Nagenoeg in alle verordeningen wordt een compensatoire vergoeding mogelijk gemaakt, voor het geval er geen plaatsen voorzien zijn. Het al dan niet aanvaarden van een dergelijke vergoeding kan afgewogen worden op basis van de ruimtelijke beoordeling.

Ter plaatse dient ook vastgesteld te worden dat naast de bestaande parking op de hoek van de Galgendries. en Hollebeekstraat. aan de andere zijde van de Galgendries een nieuwe bijkomende parking is aangelegd en dat de Hollebeekstraat in het verlengde van de Villalaan werd heraangelegd met parkeerhavens en stroken. Beide parkeerplaatsen bevinden zich op minder dan 100m van het perceel. Van parkeeroverlast is dan ook geen sprake.

...

Bij arrest nr. 216.106 van 28 oktober 2011 vernietigt de Raad van State op vordering van de verzoekende partijen de vergunning die het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek op 14 juli 2009 aan de tussenkomende partijen heeft afgegeven voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning van 14 oktober 2008. De Raad van State overweegt:

“ ...

Door de vernietiging met terugwerkende kracht van de voormelde

verkavelingsvergunning van 14 oktober 2008 bij arrest nr. 212.237 van 25 maart 2011, heeft de bestreden verkavelingswijzigingsvergunning van 14 juli 2009 van rechtswege retroactief haar materiële rechtskracht verloren en is zij dus retroactief onwerkzaam geworden. Het past dan ook om het formeel nog bestaande besluit uit het rechtsverkeer te doen verdwijnen in het belang van de duidelijkheid en zekerheid van de rechtssituaties en de rechtsverhoudingen.

...

Bij arresten nummers A/2012/0064, A/2012/0065 en A/2012/0066 van 29 februari 2012 verwerpt de Raad de beroepen die de tussenkomende partijen tot vernietiging van de weigeringsbeslissingen van 20 mei 2010 van de verwerende partij hebben ingesteld.

Bij arrest nr. A/2013/0170 van 23 april 2013 vernietigt de Raad op vordering van de verzoekende partijen de verkavelingsvergunning die de verwerende partij op 8 september 2011 aan de tussenkomende partijen heeft afgegeven. De Raad overweegt:

“ ...

5.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij oordeelde dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing verleent een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een perceel grond in 3 loten. Aangaande het inrichten van parkeerplaatsen op eigen terrein stelt de verwerende partij dat er nog steeds geen verordening is op gemeentelijk vlak die de verplichting tot het realiseren van autostandplaatsen op het perceel verplichten en dat er daarnaast in de omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde in eerste administratieve aanleg dat de vergunning kon verleend worden onder de voorwaarde dat het vereiste aantal autostaanplaatsen in het hoofdbouw moet worden ondergebracht.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het college van burgemeester en schepenen reeds meermaals een standpunt innam met betrekking tot het “gebrek aan parkeermogelijkheden” in de omgeving. Op 28 juli 2003 stelde het college dat “naar onze mening het gebrek aan parkeergelegenheid reëel is en er toch in elke woning een garage of parkeerplaats dient te worden voorzien”. Op 22 september 2003 overweegt het college dat het “overtuigd is van het gebrek aan parkeergelegenheden in de onmiddellijke omgeving”. Op 20 oktober 2003 stelt het college dat “er inderdaad een openbare parking op minder dan 50m voorhanden is maar dat nu reeds wordt vastgesteld dat deze parking volledig volzet is” en op 4 mei 2011 stelt het college dat de aanleg van een bijkomende parking aan het kruispunt van de Galgendries en de Hollebeekstraat “13 extra parkeerplaatsen zal bevatten die in eerste instantie bedoeld zijn voor gebruikers van de omliggende cultuur- en sportactiviteiten; dat deze de parkeerdruk in de hele omgeving eventueel zou kunnen verlichten maar dit ons geen enkele zekerheid biedt”, waarbij het college besluit dat het zijn standpunt van 22 september 2003 handhaaft.

In die omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde met betrekking tot de parkeermogelijkheden en de noodzaak tot een garage of parkeerplaats in de woningen des te zorgvuldiger te geschieden.

De verzoekende partijen verwijzen bovendien naar de vernietigingsarresten van de Raad

van State, waarbij de vorige beslissingen van de verwerende partij onwettig werden bevonden met betrekking tot het aspect van autostaanplaatsen, en stellen niet ten onrechte dat de verwerende partij ook om die reden des te zorgvuldiger diende te beslissen.

6.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij aangaande de parkeerplaatsen (1) dat er in het gemeentelijk mobiliteitsplan geen specifieke parkeermaatregelen zijn getroffen voor de wijk 't Holleken, (2) dat de gemeente tot op heden geen verordening heeft opgesteld die een autostaanplaats per perceel verplicht, (3) dat in gemeenten waar een verordening werd opgesteld omwille van een bestaand parkeerprobleem de verplichting om een parkeerplaats op eigen terrein op te vangen veelal gedifferentieerd is en (4) dat er ter plaatse dient vastgesteld te worden dat er naast de bestaande parking op de hoek van de Galgendries en de Hollebekestraat aan de andere zijde van de Galgendries een nieuwe bijkomende parking is aangelegd en dat de Hollebekestraat in het verlengde van de Villalaan werd heraangelegd met parkeerhavens en stroken en dat beide parkeerplaatsen zich op minder dan 100 meter bevinden van het perceel. De conclusie van de verwerende partij is dat van "parkeeroverlast (..) dan ook geen sprake (is)".

Zoals de Raad van State reeds heeft geoordeeld in het arrest van 25 maart 2011 met nr. 212.237 is "voor de vraag of de opgelegde stedenbouwkundige voorschriften de goede aanleg van de plaats waarborgen, (...) de vaststelling dat er geen verordenende bepalingen bestaan die de creatie van parkeerplaatsen bij woongelegenheden verplichten irrelevant". Evenzeer is voor die vraag de vaststelling irrelevant dat een verordening voor parkeerplaatsen op eigen terrein "gedifferentieerd" is.

Tegenover de overwegingen in het bestreden besluit dat er in het gemeentelijk mobiliteitsplan geen specifieke parkeermaatregelen zijn getroffen voor de wijk 't Holleken en dat er geen parkeerverordening is die verplicht tot een parkeerplaats op eigen terrein, staat bovendien het uitdrukkelijk standpunt van het college, dat ze meermaals heeft herhaald, dat de parkeerdruk in de omgeving noodzaakt tot het voorzien van parkeerplaatsen voor het aangevraagde op eigen terrein.

Tegenover de overwegingen in het bestreden besluit dat er voldoende openbare parkeerplaatsen in de omgeving aanwezig zijn, waarbij wordt verwezen naar de nieuwe bijkomende parking aan de Galgendries en de heraanleg van de Hollebeekstraat, staat het advies van het college van burgemeester en schepenen van 4 mei 2011, waarin wordt gesteld dat de aanleg van een bijkomende parking aan het kruispunt van de Galgendries en de Hollebeekstraat 13 extra parkeerplaatsen zal bevatten die in eerste instantie bedoeld zijn voor gebruikers van de omliggende cultuur- en sportactiviteiten en dat deze de parkeerdruk in de hele omgeving eventueel zou kunnen verlichten maar dit geen enkele zekerheid biedt, waarna het college besluit dat het zijn vorig standpunt handhaaft. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij deze opmerkingen en dit besluit van het college bij haar beoordeling heeft betrokken.

Het bestreden besluit bevat in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak geen zorgvuldige en afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

...

Op 2 mei 2013 beslist de verwerende partij om op administratief beroep van de verzoekende partijen de aanvraag van de tussenkomenende partijen tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 8 september 2011 niet te vergunnen.

Op 1 augustus 2013 dienen de tussenkomenende partijen bij de Raad een beroep tot vernietiging in van de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 2 mei 2013. Dit beroep is bij de Raad onder het rolnummer 1213/0731/A/9/0687 geregistreerd.

Na de vernietiging door de Raad van de vergunningsbeslissing van 8 september 2011 van de verwerende partij brengt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 17 september 2013 opnieuw verslag uit waarin hij adviseert om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen. Het verslag stelt onder meer:

“ ...

c) Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat een garage verplicht moet worden opgenomen in het hoofdgebouw. De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening bracht op 26 juni 2003 een gunstig advies uit waaruit blijkt dat het voorzien van een garage geen noodzaak bleek te zijn, aangezien er voldoende parking in de naaste omgeving voorhanden is;

Bij arrestnummer 212.37 van 25 maart 2011 vernietigt de Raad van State het besluit van de deputatie van 14 oktober 2008 houdende de inwilliging van het beroep en afleveren van een verkavelingsvergunning vernietigd om reden dat de motivering in het besluit inzake parkeerplaatsen niet afdoende was.

In dit arrest wordt verwezen naar een advies van het college van burgemeester en schepenen van 20 oktober 2003 naar aanleiding van het ingediende beroep dat opmerkte dat de dichtst bij de verkaveling gelegen openbare parking volledig volzet was en dat de deputatie hier geen rekening mee heeft gehouden.

Bij brief van 6 april 2011 werd het college van burgemeester en schepenen om een nieuw advies verzocht. Intussen zijn er immers bijna 8 jaar verstreken, beschikt de gemeente over een mobiliteitsplan 3 met een uitgewerkt parkeerbeleid en werd gevraagd de weerslag van deze 3 woningen en de door hen gegenereerde parkeerdruk op de omliggende openbare parkings en openbare parkeerstroken te willen evalueren.

Op 4 mei 2011 werd door het college het volgende advies verstrekt:

(...)

Op 27 juni 2011 werd het gemeentelijke mobiliteitsplan definitief vastgesteld door de gemeenteraad waar er voor de wijk 't Holleken geen specifieke parkeermaatregelen getroffen werden (wel voor sluipverkeer tegen te gaan), zoals bewonersparkeren. Bij de herlokalisatie van de GEN-halte 't Holleken zal er bijhorend een pendelparking worden voorzien.

Tot op heden heeft de gemeente geen verordening opgesteld die het voorzien van een autostaanplaats op het perceel verplicht.

Ter plaatse dient ook vastgesteld te worden dat naast de bestaande parking een nieuwe bijkomende parking op de hoek van de Galgendries en Holebeekstraat is aangelegd en dat de Hollebeekstraat in het verlengde van de Villalaan werd heraangelegd met parkeerhavens en stroken.

d) De voorliggende verkavelingsaanvraag werd door de raad voor Vergunningenbetwistingen vernietigd omdat de overwegingen om geen parkeerplaatsen op het eigen terrein te verplichten, onvoldoende gemotiveerd werd, daar deze overweging ingaat tegen het standpunt van het college van burgemeester en schepenen. De raad oordeelde dat omwille van dit uitdrukkelijke standpunt van het college, de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de parkeermogelijkheden des te zorgvuldiger had moeten gebeuren.

Ondanks de verwijzingen naar het mobiliteitsplan, waar geen parkeerprobleem in de wijk 't Holleken wordt vastgesteld en niet tegenstaande de gemeente het niet noodzakelijk vindt om een parkeerverordening op te stellen, ervaart de gemeente dat de omgeving onderhevig is aan parkeerdruk en dat de aanleg van de bijkomende parking aan het kruispunt van de Galgendries en de Hollebeekstraat geen zekerheid geeft dat het parkeerprobleem in de omgeving zou verlicht worden.

Gezien op basis van de gegevens in het dossier en een plaatsbezoek, de stelling van de gemeente niet bevestigd maar evenmin met harde bewijzen kan worden tegengesproken, kan er aangenomen worden dat de gemeente, als lokale bestuurder en meest grondige kenner van de plaatselijke toestand, een parkeerdruk in de omgeving aanvoelt. Los van het feit dat de impact van de 3 bijkomende woningen op de parkeerdruk in de wijk 't Holleken zeer beperkt is, kan aangenomen worden dat het gemeentelijk beleid erop gericht is de bestaande toestand niet te laten escaleren door bijkomende woningen toe te staan zonder eigen parkeervoorzieningen. De bijkomende parkeerbehoefte die dit in de loop der jaren en op grotere schaal zou ontstaan, kan niet blijven opgevangen worden door nieuwe openbare voorzieningen.

Om tegemoet te komen aan deze ongeschreven beleidslijn van de gemeente, wordt in de voorliggende verkaveling opgelegd dat elke kavel 1 parkeerplaats ter beschikking moet hebben. Gezien echter de huidige stand van zaken van de uitvoering van de verkaveling (de 3 woningen werden gebouwd zonder eigen parkeerplaats), is het in voorliggende aanvraag billijk dat de parkeerplaats niet op het eigen terrein moet voorzien worden. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ter regularisatie van de woningen, moet blijken dat de aanvrager een parkeerplaats ter beschikking heeft binnen een straal van 200m, hetzij in eigendom, hetzij door middel van een huurovereenkomst. Zo zal de verkaveling geen nefaste gevolgen hebben voor de openbare parkeervoorzieningen binnen de wijk 't Holleken.

(...)

Voorstel van beslissing

1) Het beroep (...) inwilligen.

2) De verkavelingsaanvraag (...) te vergunnen, met volgende voorwaarden en lasten:

- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen door de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften;
- bij de stedenbouwkundige aanvraag ter regularisatie van de woningen wordt aangetoond dat elke woning beschikt over één parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de eigen kavel of binnen een straal van 200m, hetzij in eigendom, hetzij door middel van een huurovereenkomst.

...”

Na de hoorzitting van 24 september 2013 beslist de verwerende partij op 26 september 2013 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De relevante motivering van de beslissing luidt als volgt:

“ ...

c) Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat een garage verplicht moet worden opgenomen in het hoofdgebouw. De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening bracht op 26 juni 2003 een gunstig advies uit waaruit blijkt dat het voorzien van een garage geen noodzaak bleek te zijn, aangezien er voldoende parking in de naaste omgeving voorhanden is;

Bij arrestnummer 212.37 van 25 maart 2011 heeft de Raad van State het besluit van de deputatie van 14 oktober 2008 houdende de inwilliging van het beroep en afleveren van een verkavelingsvergunning vernietigd om reden dat de motivering in het besluit inzake parkeerplaatsen niet afdoende was.

In dit arrest wordt verwezen naar een advies van het college van burgemeester en schepenen van 20 oktober 2003 naar aanleiding van het ingediende beroep dat opmerkte dat de dichtst bij de verkaveling gelegen openbare parking volledig volzet was en dat de deputatie hier geen rekening mee heeft gehouden.

Bij brief van 6 april 2011 werd het college van burgemeester en schepenen om een nieuw advies verzocht. Intussen zijn er immers bijna 8 jaar verstreken, beschikt de gemeente over een mobiliteitsplan 3 met een uitgewerkt parkeerbeleid en werd gevraagd de weerslag van deze 3 woningen en de door hen gegenereerde parkeerdruk op de omliggende openbare parkings en openbare parkeerstroken te willen evalueren.

Op 4 mei 2011 werd door het college het volgende advies verstrekt:
(...)

Op 27 juni 2011 werd het gemeentelijke mobiliteitsplan definitief vastgesteld door de gemeenteraad waar er voor de wijk 't Holleken geen specifieke parkeermaatregelen getroffen werden (wel om sluipverkeer tegen te gaan), zoals bewonerparkeren. Bij de herlokalisatie van de GEN-halte 't Holleken zal er bijhorend een pendelparking worden voorzien.

Tot op heden heeft de gemeente geen verordening opgesteld die het voorzien van een autostaanplaats op het perceel verplicht.

Ter plaatse dient ook vastgesteld te worden dat naast de bestaande parking een nieuwe bijkomende parking op de hoek van de Galgendries en Holebeekstraat is aangelegd en dat de Hollebeekstraat in het verlengde van de Villalaan werd heraangelegd met parkeerhavens en stroken.

d) De voorliggende verkavelingsaanvraag werd door de raad voor Vergunningenbetwistingen vernietigd omdat de overweging om geen parkeerplaatsen op het eigen terrein te verplichten, onvoldoende gemotiveerd werd, daar deze overweging ingaat tegen het standpunt van het college van burgemeester en schepenen. De raad oordeelde dat omwille van dit uitdrukkelijke standpunt van het college, de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de parkeermogelijkheden des te zorgvuldiger had moeten gebeuren.

Ondanks de verwijzingen naar het mobiliteitsplan, waar geen parkeerprobleem in de wijk 't Holleken wordt vastgesteld en niet tegenstaande de gemeente het niet noodzakelijk vindt om een parkeerverordening op te stellen, ervaart de gemeente dat de omgeving onderhevig is aan parkeerdruk en dat de aanleg van de bijkomende parking aan het kruispunt van de Galgendries en de Hollebeekstraat geen zekerheid geeft dat het

parkeerprobleem in de omgeving zou verlicht worden.

Gezien op basis van de gegevens in het dossier en een plaatsbezoek, de stelling van de gemeente niet bevestigd maar evenmin met harde bewijzen kan worden tegengesproken, kan er aangenomen worden dat de gemeente, als lokale bestuurder en meest grondige kenner van de plaatselijke toestand, een parkeerdruk in de omgeving aanvoelt. Los van het feit dat de impact van de 3 bijkomende woningen op de parkeerdruk in de wijk 't Holleken zeer beperkt is, kan aangenomen worden dat het gemeentelijk beleid erop gericht is de bestaande toestand niet te laten escaleren door bijkomende woningen toe te staan zonder eigen parkeervoorzieningen. De bijkomende parkeerbehoefte die dit in de loop der jaren en op grotere schaal zou ontstaan, kan niet blijven opgevangen worden door nieuwe openbare voorzieningen.

Om tegemoet te komen aan deze ongeschreven beleidslijn van de gemeente, wordt in de voorliggende verkaveling opgelegd dat elke kavel 1 parkeerplaats ter beschikking moet hebben. Gezien echter de huidige stand van zaken van de uitvoering van de verkaveling (de 3 woningen werden gebouwd zonder eigen parkeerplaats), is het in voorliggende aanvraag billijk dat de parkeerplaats niet op het eigen terrein moet voorzien worden. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ter regularisatie van de woningen, moet blijken dat de aanvrager een parkeerplaats ter beschikking heeft binnen een straal van 100m, hetzij in eigendom, hetzij door middel van een huurovereenkomst. Deze perimeter is een gemakkelijk overbrugbare afstand die vergelijkbaar is met de afstand tot de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de overzijde van de Hollebeekstraat. Gezien het niet de bedoeling is dat bewoners deze openbare parking inpalmen ten nadele van de bezoekers aan de sportterreinen en openbare voorzieningen, is het wenselijk de private parkeervoorzieningen binnen een vergelijkbare afstand te organiseren. Zo zal de verkaveling geen nefaste gevolgen hebben voor de openbare parkeervoorzieningen binnen de wijk 't Holleken.

(...)

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en/of lasten opgelegd te worden:

- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen door de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften;
- bij de stedenbouwkundige aanvraag ter regularisatie van de woningen wordt aangetoond dat elke woning beschikt over één parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de eigen kavel of binnen een straal van 100m, hetzij in eigendom, hetzij door middel van een huurovereenkomst.

(...)

Besluit

Artikel 1

Het beroep (...) in te willigen.

Art. 2

De aanvraag inzake het verkavelen (...) te vergunnen met volgende voorwaarden en lasten:

- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen door de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften;
- bij de stedenbouwkundige aanvraag ter regularisatie van de woningen wordt aangetoond dat elke woning beschikt over één parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de eigen kavel of binnen een straal van 200m, hetzij in eigendom, hetzij door middel van een huurovereenkomst.

...

Dat is de bestreden beslissing.

Bij arrest nr. RvVb/A/1516/0374 van 15 december 2015 verwerpt de Raad het beroep dat de tussenkomende partijen hebben ingesteld tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 mei 2013 om de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 8 september 2011 niet te vergunnen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

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

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij het beroep. Zij voeren aan dat het verzoekschrift, in strijd met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO en artikel 11, tweede lid, 5° van het Procedurebesluit geen concrete omschrijving bevat van de hinder en nadelen die de verzoekende partijen als gevolg van de bestreden beslissing zouden kunnen ondervinden.

Naar het oordeel van de tussenkomende partijen wordt het beweerde nadeel op geen enkele wijze concreet toegelicht of hard gemaakt. Het verzoekschrift maakt volgens hen niet in het minst aannemelijk hoe de eerste verzoekende partij als rechtspersoon persoonlijk onder de beweerde hinder zou te lijden hebben.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat er in de Villalaan wordt geparkeerd. Enig oorzakelijk verband tussen de bestreden beslissing en de beweerde hinder wordt volgens de tussenkomende partijen evenmin aangetoond. Als er al in de Villalaan zou worden geparkeerd, kan het in redelijkheid volgens hen niet worden uitgesloten dat andere bewoners die hinder veroorzaken. Het verwijt dat zij voor de beweerde hinder verantwoordelijk zijn zonder dat die bewering aannemelijk wordt gemaakt, vatten de tussenkomende partijen op als laster.

De tussenkomende partijen ontkennen dat zij enige parkeerhinder in de Villalaan veroorzaken. Zij wijzen erop dat er voor hun woningen paaltjes zijn opgericht die het parkeren daar onmogelijk maken.

2.

In hun repliek in de wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen de verantwoording van hun belang, zoals opgenomen in het verzoekschrift. Zij wijzen op de voorgaande rechtsgedingen bij de Raad van State en de Raad zelf waarin telkens hun belang werd aanvaard en de door de tussenkomende partijen ter zake opgeworpen exceptie werd verworpen. De verzoekende partijen vinden het onbegrijpelijk dat de tussenkomende partijen het tegendeel blijven aanvoeren. De tussenkomende partijen hebben tegen de arresten van de Raad ook geen cassatieberoep ingesteld, waaruit de verzoekende partijen afleiden dat zij in de afwijzing van hun exceptie hebben berust.

De verzoekende partijen leggen foto's neer waaruit volgens hen de parkeeroverlast ter plaatse afdoende blijkt. Die overlast schrijven zij toe aan het feit dat de tussenkomende partijen, anders dan voor de andere eigenaars in de Villalaan, niet worden verplicht om op het eigen perceel een eigen autostandplaats of garage per woongelegenheden te creëren.

Beoordeling door de Raad

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en dat zij aannemelijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tweede verzoekende partij eigenaar is van twee onroerende goederen, die zich recht tegenover de betrokken percelen bevinden, waarvan zij er een bewoont, en dat de eerste verzoekende partij haar exploitatiezetel heeft in het voormeld onroerend goed van de tweede verzoekende partij dat zijzelf niet bewoont.

Uit het feitenrelaas blijkt dat de Raad van State de eerste beslissing van 8 juli 2004 tot afgifte van de verkavelingsvergunning op 26 mei 2008 bij arrest nr. 183.365 heeft vernietigd. De door de tussenkomende partijen opgeworpen exceptie dat de verzoekende partijen geen belang zouden hebben omdat het nadeel louter hypothetisch zou zijn, wordt verworpen.

De na die vernietiging volgende herstelbeslissing van 14 oktober 2008 van de verwerende partij over de verkavelingsaanvraag heeft de Raad van State bij arrest nr. 212.237 van 25 maart 2011 vernietigd. De door de eerste tussenkomende partij opgeworpen exceptie dat de verzoekende partijen geen belang zouden hebben, wordt opnieuw verworpen.

De na die vernietiging volgende herstelbeslissing van 8 september 2011 heeft de Raad bij arrest nr. A/2013/0170 van 23 april 2013 vernietigd. De door de tussenkomende partijen opgeworpen exceptie dat de verzoekende partijen geen belang zouden hebben, wordt verworpen. De Raad besluit dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk hebben gemaakt dat zij hinder en nadelen van de door de herstelbeslissing vergunde verkaveling kunnen ondervinden, zoals vereist door artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, dat gelijklopend is met het huidige artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De bestreden beslissing vergunt dezelfde verkavelingsaanvraag. De tussenkomende partijen reiken geen gegevens aan die tot een ander oordeel over het belang kunnen doen leiden. Dat volstaat om te besluiten dat de verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang beschikken.

De exceptie is ongegrond.

C. Ontvankelijkheid wat de hoedanigheid van de eerste verzoekende partij betreft

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het statutair bevoegde orgaan geldig heeft beslist om in rechte op te treden en dat de eerste verzoekende partij over de vereiste hoedanigheid beschikt. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.2.19 en artikel 4.3.1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet).

De verzoekende partijen argumenteren als volgt:

“ ...

Art. 4.2.19 VCRO bepaalt:

(...)

*De bestreden beslissing voorziet i.c. als voorwaarde: “De aanvraag inzake het verkavelen...te vergunningen met volgende voorwaarden en lasten...bij de stedenbouwkundige aanvraag ter regularisatie van de woningen wordt aangetoond dat elke woning beschikt over één parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de eigen kavel of binnen een straal van **200m**, hetzij in eigendom, hetzij door middel van een huurovereenkomst.*

1. De in casu met de bestreden beslissing vergunde handeling is het verkavelen. In casu wordt de vergunde handeling (verkavelen) afhankelijk gesteld van het indienen van een latere stedenbouwkundige regularisatie-aanvraag die blijkens de beslissing d.d. 26.09.2013 aan bepaalde vereisten moet voldoen en die de overheid dan ook (bij het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag) bijkomend zal moeten beoordelen. Dit is strijdig met art. 4.2.19, §1, laatste lid, VCRO waar het integendeel bepaalt “zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid”.

*2. Conform art. 4.2.19 VCRO moeten voorwaarden **voldoende precies** zijn, **redelijk** in verhouding tot de vergunde handelingen en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager.*

I.c. bevat de bestreden beslissing in de opgelegde voorwaarden in feite geen bepaling die stelt dat stedenbouwkundige aanvraag tot regularisatie verplicht moet worden ingediend en evenmin binnen welke maximale termijn dat moet gebeuren, terwijl de verwerende partij de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede plaatselijke aanleg koppelt aan (inhoudelijke) vereisten m.b.t. die aanvraag. De verwerende partij schendt op die wijze art. 4.3.1 VCRO (“...de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden...”) en het zorgvuldigheidsbeginsel.

I.c. neemt de verwerende partij al genoegen met de hypothese dat bij de stedenbouwkundige aanvraag ter regularisatie van de woningen wordt aangetoond dat elke woning beschikt over 1 parkeerplaats, hetzij op de eigen kavel, hetzij binnen een straal van 200m, in eigendom of in huur. Het ogenblik van de stedenbouwkundige aanvraag is evenwel slechts een momentopname. Dat geeft geen enkele garantie over de situatie één maand, één jaar, laat staan verschillende jaren, later. Als men op dat moment geen garage of parking (meer) in eigendom of huur heeft, dan heeft dat evenwel geen gevolgen voor de verkavelingsvergunning d.d. 26.09.2013, terwijl dat evident wel nadelig is voor de goede plaatselijke ordening. Het volstaat immers om op dat moment (de stedenbouwkundige aanvraag) te voldoen aan de vereisten om de voorwaarde van deze beslissing d.d. 26.09.13 na te leven. De voorwaarde is dan ook niet voldoende precies en zij garandeert niet de goede ruimtelijke ordening conform art. 4.3.1. VCRO.

(...)

3. De voorwaarde garandeert bovendien ook nog om andere redenen niet de goede plaatselijke ordening. Het is immers niet omdat men in een straal van 200m een autostandplaats heeft (dat kan trouwens in loopafstand dan gaan over 400m en zelfs nog meer omdat men immers de straten zal moeten volgen, men kan niet stappen in vogelvlucht) dat men die autostandplaats steeds zal gebruiken (...). Het is trouwens thans al veelal in de hypothese dat men goederen wil uitladen/ opladen, mensen wil laten uitstappen of kortstondig het appartement wil binnengaan, bij regen of wind, etc, dat men parkeert op de stoep of op de parking van verzoekers. De bestreden beslissing biedt op dat vlak dan ook geen garantie op verandering (i.t.t. de hypothese dat men wel zou opleggen dat de garage of autostandplaats verplicht op het eigen perceel moet worden voorzien) en legt bovendien ook niet op om de garage/autostandplaats binnen de straal van 200m verplicht te gebruiken/ te doen gebruiken door de bewoners van de appartementen. (...)

4. Bij lectuur van de bestreden beslissing kan tenslotte ook nog worden vastgesteld dat de verwerende partij onzorgvuldig is te werk gegaan m.b.t. de afstandsvereiste en deze ook tegenstrijdig motiveert. In het beschikkend gedeelte van de beslissing legt zij immers een straal van 200m op. In het motiverend gedeelte van haar beslissing heeft zij het evenwel over een straal van 100m:

(...)

Men kan dan ook alleen maar vaststellen dat de verwerende partij de iure een ruimere maximale afstand (zelfs 2x zoveel) heeft toegestaan (200m) dan degene die zij zelf in de overwegingen gepast achtte (max. 100m). Dit is strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel en de verplichting tot afdoende (juiste, niet-tegenstrijdige) motivering.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

1. Artikel 4.2.19 VCRO bepaalt:

(...)

Uit deze bepaling volgt dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan onderworpen worden aan voorwaarden, maar dat deze voorwaarden voldoende precies, redelijk en verwezenlijkbaar moeten zijn. Een voorwaarde mag geen aanleiding geven tot een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van tot aanpassing en aanvulling van het

ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt over deze bepaling onder meer gesteld:

(...)

Een voorwaarde wordt, net als de vergunning waarvan zij deel uitmaakt, uitgevaardigd onder voorbehoud van de toepasselijke burgerlijke rechten.

2. In het dispositief van de bestreden beslissing wordt de volgende voorwaarde opgelegd (eerste onderdeel):

(...)

Deze voorwaarde is duidelijk en is, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, niet afhankelijk van een bijkomende beoordeling door de overheid. De stedenbouwkundige regularisatievergunning zal immers pas kunnen worden afgeleverd indien de aanvragers aantonen dat zij op de eigen kavel of binnen een straal van 100m, hetzij in eigendom, hetzij door middel van een huurovereenkomst een parkeerplaats hebben. Niet het verkavelen, zoals de verzoekende partijen beweren, maar (logischerwijze) het bebouwen wordt afhankelijk gemaakt van het al dan niet voldaan zijn aan de voorwaarde.

De overheid die de stedenbouwkundige vergunning aflevert moet geen bijkomende 'beoordeling' maken maar moet enkel nagaan of aan de voorwaarde is voldaan. Is dit niet het geval, dan kan de stedenbouwkundige vergunning niet worden verleend.

(...)

3. In het tweede onderdeel ontwikkelen de verzoekende partijen een nogal eigenaardige argumentatie waarbij zij beweren dat de voormelde voorwaarde onvoldoende precies en onredelijk is aangezien in de verkavelingsvergunning geen termijngeboden vergunningsplicht wordt opgelegd.

De verzoekende partijen gaan voorbij aan het gegeven dat in artikel 4.2.1 VCRO wordt bepaald dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een constructie mag optrekken, zelfs indien het op verkavelde gronden gebeurt en het een regularisatie betreft.

Om zich niet bloot te stellen aan de handhavingsmaatregelen die zijn opgenomen in de artikelen 6.1.1 e.v. VCRO moeten de aanvragers uiteraard een stedenbouwkundige vergunning (regularisatie) aanvragen. De verwerende partij is er geenszins toe gehouden om de verplichtingen die voortvloeien uit de VCRO nogmaals uitdrukkelijk op te nemen in de verkavelingsvergunning.

(...)

4. In het derde onderdeel stellen de verzoekende partijen in eerste orde dat het voorzien van een parkeerplaats op het ogenblik van de stedenbouwkundige aanvraag slechts een "momentopname" is en dat niets in de weg staat dat later niet meer aan deze voorwaarde wordt voldaan.

De verzoekende partijen stellen zich vragen bij de afdwingbaarheid van de voorwaarde.

Zij gaan echter opnieuw voorbij aan het gegeven dat inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw handhavingsmaatregelen zijn opgenomen in de artikelen 6.1.1 e.v. VCRO. Immers, elke voorwaarde – het weze het voorzien van een parkeerplaats, de aanleg van een groenbuffer of een verplichte functie voor een gebouw (...) – kan later ongedaan worden gemaakt door de aanvrager. Het is daarom dat de decreetgever handhavingsmaatregelen heeft opgenomen in de VCRO.

(...)

Indien de vergunningverlenende overheid, de gemeente, de provincie, of een derde later,

nadat de stedenbouwkundige vergunning is verleend, vaststelt dat niet is voldaan aan de voorwaarde (...), en dus inbreuk wordt gepleegd op de voorwaarden van de verleende verkavelings- en bouwvergunning, dan kunnen handhavingsmaatregelen worden genomen, hetzij door de overheid, hetzij door een particulier (cf. artikel 1382 B.W.). De aanvrager zal moeten aantonen dat wel degelijk is voldaan aan de voorwaarde die is opgenomen in de vergunning.

De voorwaarde is voldoende precies gesteld om afdwingbaar te kunnen zijn.

In tweede orde stellen de verzoekende partijen dat het niet zeker is dat de parkeerplaatsen steeds zullen worden gebruikt. Zij stellen zich dus vragen bij het nut van de voorwaarde.

De verwerende partij kan de aanvragers uiteraard niet verplichten om de parkeerplaats te gebruiken of het verbod opleggen om hun auto ergens anders te parkeren, al dan niet in overtreding. Het ontbeert de verwerende partij de bevoegdheid om dergelijke verplichtingen of verboden op te leggen.(...)

Uit de voorwaarde vloeit duidelijk voort dat elke woning verplicht een eigen parkeerplaats moet hebben en deze parkeerplaats zich op de eigen kavel of binnen een straal van 100m moet bevinden. Aan de aanvragers wordt dus opgelegd om binnen de onmiddellijke omgeving een parkeerplaats te voorzien voor de woningen zodat, in de bewoordingen van de bestreden beslissing, er sprake is van "(...) een gemakkelijk overbrugbare afstand die vergelijkbaar is met de afstand tot de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de overzijde van de Hollebeekstraat" en zodat "de verkaveling geen nefaste gevolgen [zal] hebben voor de openbare parkeervoorzieningen binnen de wijk 't Holleken".

Het nut van de voorwaarde is aldus duidelijk.

5. Het laatste en vierde onderdeel heeft betrekking op de verschillende bewoordingen die worden gebruikt in het dispositief en in de motivering van de bestreden beslissing, meer bepaald de afstand van 100m en 200m.

De verwerende partij merkt op dat de PSA in zijn verslag een afstand weerhoudt van 200m, zowel in de motivering als in het dispositief van het verslag.

(..)

De deputatie is het verslag van de PSA gevolgd, met dien verstande dat de afstand van 200m werd gereduceerd naar 100m, en dit op grond van de volgende motivering.

(...)

In het dispositief van de bestreden beslissing wordt echter verkeerdelijk een afstand van 200m weerhouden. Gelet op de aanvullende motivering die door de deputatie ten aanzien van het verslag van de PSA wordt gegeven, is het echter duidelijk dat een afstand van 100m wordt bedoeld. Het betreft met andere woorden een materiële vergissing die de wettigheid van de bestreden beslissing niet vitiesert.

..."

3.

De tussenkomende partijen voeren ter weerlegging van het middel het volgende aan:

" ...

19. Eerste en vooral dient te worden opgemerkt dat verzoekers geen enkel belang

hebben bij het middel.

Zij beklagen zich reeds jarenlang over vermeende en niet-bewezen parkeer- en mobiliteitsproblemen, zodat zij geen enkel belang hebben om kritiek te leveren op een voorwaarde die garandeert dat er geen parkeer- of mobiliteitsproblemen zullen optreden.

20. In tegenstelling tot hetgeen verzoekers poneren zal deze voorwaarden er juist voor zorgen dat alle problemen inzake mobiliteit en parkeerdruk worden vermeden. De voorwaarde legt namelijk op dat de woning op elke kavel dient te beschikken over een parkeerplaats.

Het bewijs dat iedere woning beschikt over een parkeerplaats dient te worden geleverd bij de aanvraag van de regularisatieaanvraag voor de woningen. Deze garantie houdt in geen geval in dat tussenkomende partijen enkel zouden hoeven te beschikken over een parkeerplaats op het ogenblik van de aanvraag van de regularisatieaanvraag voor de woningen. De klare en duidelijke tekst van de vergunningsvoorwaarde stelt immers dat iedere woning dient te beschikken over één parkeerplaats. De voorwaarde verduidelijkt verder op welke wijze en wanneer het bewijs dat men effectief beschikt over een dergelijke voorwaarde moet worden geleverd. Dit doet geen afbreuk aan de opgelegde voorwaarde die duidelijk stelt dat men steeds dient te beschikken over een parkeerplaats per woning.

De voorwaarde stelt verder dat tussenkomende partijen kunnen beschikken over dergelijke parkeerplaatsen door een parkeerplaats in eigendom te hebben binnen een straal van 200 meter of een parkeerplaats te huren binnen een straal van 200 meter. De omstandigheid dat een parkeerplaats zou worden gehuurd betekent uiteraard niet dat de voorwaarde zou opleggen dat slechts over een beperkte periode zou moeten worden beschikt over een parkeerplaats. Een dergelijke verkeerde interpretatie gaat in tegen de tekst van de voorwaarde die oplegt dat iedere woning dient te beschikken over één parkeerplaats.

21. De omstandigheid dat niet zou worden bepaald binnen welke termijn een regularisatievergunning zou moeten worden ingediend, doet uiteraard geen afbreuk aan de vaststelling dat de opgelegde voorwaarde in overeenstemming is met art. 4.2.19 VCRO.

Redelijkerwijze kan immers niet worden ontkend dat de opgelegde voorwaarde voldoende precies is. De voorwaarde (...) laat geen ruimte voor enige interpretatie of beoordelingsvrijheid. De voorwaarde vereist evenmin een verdere beoordeling in het kader van de uitvoering van de vergunning en kan niet naar eigen goeddunken door tussenkomende partijen worden ingevuld.(...)

Tussenkomende partijen zullen bij de regularisatieaanvraag conform de opgelegde voorwaarde het bewijs leveren dat zij beschikken over een parkeerplaats per woning. Verzoekers zijn overigens bijzonder slecht geplaatst om zich te beklagen omtrent het tijdsverloop in dit dossier. Het zijn immers verzoekers die door middel van eindeloos procederen tussenkomende partijen alle bekomen vergunningen aanvechten. Er kan bovendien niet worden ingezien waarom tussenkomende partijen niet zo spoedig als mogelijk een regularisatieaanvraag zouden indienen, zij hebben hier alle belang bij.

Verzoekers zien bovendien over het hoofd dat de effectieve uitvoering van de voorwaarde geen element is dat kan worden betrokken bij de beoordeling van de

wettigheid van een vergunning. Een dergelijk nazicht dient te gebeuren door de geëigende handhavingsinstrumenten.

22. Tussenkomen de partijen wijzen erop dat verzoekers tevergeefs garen trachten te spinnen bij een materiële verschrijving in de overwegingen van de bestreden vergunningsbeslissing.

De voorwaarde legt in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing duidelijk op dat de verplichting om te beschikken over een parkeerplaats dient te worden gerealiseerd op de eigen kavel of binnen een straal van 200 meter. Een opgelegde voorwaarde dient namelijk redelijk te zijn.

Louter in de voorgaande overwegingen bij de vergunning wordt evenwel per materiële verschrijving aangehaald dat de parkeerplaatsen binnen een straal van 100 meter zouden moeten worden gerealiseerd. Dat dit een louter materiële vergissing betreft blijkt duidelijk uit het verslag van de PSA dd. 17 september 2013 (...). In het verslag van de PSA (...) wordt vooropgesteld om de kavels te laten beschikken over een parkeerplaats binnen een straal van 200 meter (...).

In de vergunningsbeslissing wordt uitdrukkelijk verwezen naar het eensluidend verslag van de PSA (...). De Deputatie sloot zich derhalve aan bij de beoordeling zoals gemaakt in het verslag van de PSA, hetgeen tevens blijkt uit de tekst van de beslissing. Dit blijkt dan ook uit de opgelegde voorwaarde waarin, net zoals vooropgesteld in het verslag van de PSA, een straal van 200 meter wordt opgelegd en geen straal van 100 meter waarbinnen dient te worden beschikt over een parkeerplaats.

De samenlezing van het verslag van de PSA en de vergunningsbeslissing die verwijst naar "het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar" laten er dan ook geen twijfel over bestaan dat de Deputatie wel degelijk in de vergunningsvoorwaarde wilde opleggen dat iedere woning dient te beschikken over een parkeerplaats binnen een straal van 200 meter. Hetgeen uiteindelijk ook gebeurde in de bestreden beslissing. Van enige tegenstrijdige motivering is dan ook geen sprake, verzoekers zoeken enkel spijers op laag water.
..."

4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen:

"...

-De tussenkomen de partijen betwisten het belang van verzoekers bij het middel. Zij stellen dat verzoekers er geen belang bij hebben om een voorwaarde te bekritisieren die "garandeert" dat er geen parkeer- of mobiliteitsproblemen zal opleveren.

Ten eerste is het precies de vraag of dat wel zo is die het voorwerp uitmaakt van het geformuleerde middel en verzoekers zijn van mening en argumenteren dat dit niet zo is. Verder zijn en blijven verzoekers van mening dat opgelegd dient te worden aan de tussenkomen de partijen dat zij op eigen terrein een autostandplaats of garage dienen te voorzien (...). De i.c. in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde stelt de tussenkomen de partijen hiervan vrij, waar het CBS van de gemeente Linkebeek anders had geoordeeld en steeds anders is blijven oordelen (...). Uiteraard hebben verzoekers dan het vereiste belang om met dit middel de wettigheid van die voorwaarde te betwisten.

- M.b.t punt 1. van het middel

De tussenkomende partij voert ter zake geen specifiek verweer. De verwerende partij stelt dat niet het verkavelen, maar het bebouwen afhankelijk wordt gemaakt van het al dan niet voldaan zijn van deze voorwaarde (...).

*Dit verweer is onjuist en wekt verbazing. Verweerster moet toch beseffen wat zij met de bestreden beslissing vergund heeft. De voorwaarde is immers opgenomen in de bestreden beslissing. De bestreden beslissing behelst geen vergunning tot bouwen, maar een vergunning tot verkavelen. De bestreden beslissing voorziet i.c. als voorwaarde: (...). Aldus wordt de vergunning tot verkavelen reeds verleend onder voorwaarden die nadien nog vervuld moet worden en dan bijkomend beoordeeld moeten worden door de overheid. Dat kan niet.
(...)*

- M.b.t. punt 2. Van het middel

** De tussenkomende partijen en de verwerende partij stellen dat het feit dat de kwestieuze voorwaarde niet verplicht tot het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige regularisatie en dit binnen een welbepaalde termijn, de kwestieuze voorwaarde niet onwettig maakt (...). Zij stellen dat die verplichting en die termijn al van rechtswege volgen uit art. 4.2.1 VCRO en art. 6.1.1. VCRO.*

Waar de verwerende partij de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede plaatselijke aanleg zelf in haar beslissing koppelt aan (inhoudelijke) vereisten m.b.t. een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient zij het indienen daarvan wel degelijk verplicht op te leggen en dit ook aan een korte termijn te koppelen. Dat heeft zij nagelaten.

Als de historiek van het dossier iets heeft aangetoond, dan is het bovendien dat tussenkomende partijen zich weinig storen aan de regelgeving. Niettegenstaande de arresten van de Raad van State en van uw Raad (...) hebben zij deze illegale toestand immers telkens weer verder in stand gehouden. (...) Bovendien verliezen de tussenkomende partij en de verwerende partij (bewust) uit het oog dat het in stand houden zonder stedenbouwkundige vergunning in niet-ruimtelijk kwetsbaar gebied weliswaar nog foutief is in de zin van art. 1382 B.W., maar dat dit geen misdrijf is (...) en dat een herstelvordering van de stedenbouwkundig inspecteur op grond van instandhouding in dergelijk gebied niet meer kan worden ingewilligd (zie art. 6.1.1. VCRO) (...)

*De stelling van verweerster dat de tussenkomende partijen i.c. ingevolge handhavende bevoegdheden van de overheid verplicht zouden zijn om binnen korte termijn een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen (...), laat haar eigen verplichting om in de bestreden beslissing zelf de goede ruimtelijke ordening te verzekeren onverlet (...) en is gelet op het voorgaande ook nog eens onjuist. Dat verweerster het tegendeel aanvoert (...) toont bovendien nogmaals aan dat zij zich met de bestreden beslissing vergist heeft in iure (...).
(...)*

** De tussenkomende partij gaat verder niet op het argument dat de voorwaarde slechts een momentopname (...) installeert. Verweerster voert wederom de handhavingsmaatregelen aan als verweer.*

Hoger is reeds aangetoond dat dit verweer geen steek houdt. Bovendien is er op grond van de thans voorziene voorwaarde geen schending van de bestreden beslissing, zijnde

de verkavelingsvergunning, wanneer er enige tijd na het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geen parkeerplaats in eigendom of huur meer is.

(...)

- *M.b.t punt 3. Van het middel*

(...) Artikel 4.3.1 VCRO voorziet dat voorwaarden maar tot vergunning kunnen leiden wanneer zij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening “waarborgen”. De voorwaarde om een autostandplaats/ garage op eigen perceel te voorzien, voldoet i.c. wel aan die waarborgvereiste, maar dergelijke voorwaarde legt verweester niet op “om billijkheidsredenen”, wat redenen zijn die losstaan van het vraagstuk van de goede ruimtelijke ordening (...)

- *M.b.t. punt 4. van het middel*

*De tussenkomende en de verwerende partij erkennen dat de bestreden beslissing met (in het beschikkend gedeelte) een afstand naar straal van 200m te voorzien als voorwaarde, het zorgvuldigheidsbeginsel schendt en tegenstrijdig gemotiveerd is. Het verslag van de PSA lost dit niet op want dat is niet de bestreden beslissing van de verwerende partij. Uw Raad heeft niet de bevoegdheid om in de plaats van verweester zelf een nieuwe beslissing te nemen die deze onwettigheid oplost en verweester heeft tot op heden ook niet het initiatief genomen om alvast haar aansprakelijkheid op grond van dit punt 4. (...) op te lossen door de onwettige bestreden beslissing in te trekken en een nieuwe beslissing te nemen die naar voorwaarde wel in een afstand naar straal van 200m voorziet.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partijen voeren aan dat de verzoekende partijen geen belang bij het middel hebben, nu de betwiste voorwaarde garandeert dat de vergunde verkaveling geen bijkomende parkeerdruk genereert. De verzoekende partijen zouden geen belang hebben bij kritiek op een voorwaarde die tegemoetkomt aan hun jarenlange klachten over parkeer- en mobiliteitsproblemen.

Terecht repliceren de verzoekende partijen dat het middel net betwist dat de door de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde betreffende een eigen parkeerplaats per woongegelegenheid wel een effectieve oplossing zou zijn. De vraag of die voorwaarde wel afdoende garandeert dat de verkavelingsaanvraag niet tot een grotere parkeerdruk leidt, raakt de grond van de zaak. Het belang bij het middel is evident.

2.1.

Artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO bepaalt dat beroepsdossiers die bij de deputatie vóór 1 september 2009 werden betekend, maar waarover de deputatie op die datum nog niet heeft beslist, worden behandeld in overeenstemming met de procedureregels die golden voorafgaand aan die datum.

Met de bestreden beslissing van 26 september 2013 doet de verwerende partij opnieuw uitspraak over het administratief beroep dat de tussenkomende partijen op 13 oktober 2003 tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek van 22 september 2003 hebben ingesteld. De eerdere vergunningsbeslissingen van de verwerende partij werden, zoals uit het feitenrelaas blijkt, vernietigd en worden dus geacht nooit te zijn genomen. Daaruit volgt dat het bij de verwerende partij ingestelde beroep op grond van artikel 7.5.8, § 2,

tweede lid VCRO, moest worden behandeld in overeenstemming met de procedureregels die golden voorafgaand aan 1 september 2009.

De gemeente Linkebeek is een niet-ontvoogde gemeente. Op grond van het toen geldende artikel 193, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening worden vergunningsaanvragen in niet-ontvoogde gemeenten volgens de toepasselijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (vervolgens: Gecoördineerde Decreet) behandeld.

Uit het voorgaande volgt dat de artikelen 51 tot 53, en artikel 55, §1 van het Gecoördineerde Decreet op de behandeling van de aanvraag en het beroep van toepassing zijn.

2.2.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat die maar van toepassing is op de bijzondere regelingen die de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen voorschrijven, voor zover die regelingen minder strenge verplichtingen opleggen. Daaruit volgt dat, wat de motiveringsverplichting betreft, de Motiveringswet een wet van suppletoire aard is.

Artikel 53, §3, gelezen in samenhang met artikel 55, §1 van het Gecoördineerde Decreet, verplicht de deputatie om haar beslissingen over beroepen met redenen te omkleden. Die bepaling legt een formele motiveringsplicht op die niet minder streng is dan die, opgelegd door de Motiveringswet.

De door de verzoekende partijen ingeroepen schending van de motiveringsverplichting moet dan ook geacht worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, §3 van het Gecoördineerde Decreet.

3.

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO, is de onverenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening een zelfstandige weigeringsgrond. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

Om aan de op hem door artikel 53, §3 van het Gecoördineerde Decreet opgelegde formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenend 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.

Op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning afgeven als het van oordeel is dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden kan worden gewaarborgd. Uit die bepaling blijkt dat de finaliteit van een voorwaarde erin bestaat om, naast een strijdigheid met het recht, de onverenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te remediëren.

4.

De Raad heeft de herstelbeslissing van 8 september 2011 van de verwerende partij bij arrest nr. A/2013/0170 van 23 april 2013 vernietigd omdat het besluit om de aanvraag te vergunnen zonder de verplichting om op de eigen percelen parkeergelegenheid te creëren, niet afdoende was gemotiveerd in het licht van het meermaals herhaalde, andersluidend standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat de parkeerdruk in de omgeving noodzaakt tot de creatie van parkeerplaatsen op eigen terrein.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat er, om aan de 'ongeschreven beleidslijn' van de gemeente tegemoet te komen, aan de afgifte van de verkavelingsvergunning de voorwaarde moet worden verbonden dat elke kavel over een parkeerplaats beschikt. Omdat de drie woningen al werden gebouwd zonder eigen parkeerplaats, ziet de verwerende partij er om 'billijkheidsredenen' van af om de creatie van een parkeerplaats op het eigen terrein verplicht te stellen. De verwerende partij vervolgt in haar overwegingen dat bij de vergunningsaanvraag tot regularisatie van de woningen moet blijken dat de aanvrager over een eigen parkeerplaats beschikt binnen een straal van 100 meter, ofwel in eigendom, ofwel door middel van een huurovereenkomst. Onder die voorwaarde kan de verkavelingsaanvraag volgens de verwerende partij worden vergund. Aan het slot van haar overwegingen herhaalt de verwerende partij dat aan de vergunning de voorwaarde moet worden verbonden dat elke woning over een parkeerplaats beschikt en dat de parkeerplaatsen *'worden gerealiseerd op de eigen kavel of binnen een straal van 100m'*.

De motieven van de bestreden beslissing hebben het dus meer dan eens over een straal van 100 meter waarbinnen de parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op dat punt wijkt de motivering af van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat een afstand van 200 meter vooropstelt.

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing legt de verwerende partij als voorwaarde dan weer op dat de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de eigen kavel of *'binnen een straal van 200m'*. Dat is in tegenspraak met de motieven van de beslissing.

Anders dan de verwerende partij en de tussenkomende partijen voorhouden, kan die tegenspraak niet als een 'materiële vergissing' worden afgedaan. Het is niet duidelijk welke afstand de verwerende partij heeft willen opleggen en of zij ter zake al dan niet van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft willen afwijken. De verwerende partij en de tussenkomende partijen zijn het overigens daarover zelf niet met elkaar eens en zetten de 'materiële vergissing' op een verschillende manier recht. Volgens de verwerende partij vermeldt het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing ten onrechte 200 meter en is het, andersluidend dan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, *'duidelijk dat een afstand van 100m wordt bedoeld'*. Voor de tussenkomende partijen ligt de materiële fout dan weer in de motivering en is het duidelijk dat, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, *'een straal van 200 meter wordt opgelegd'*. Het is dus duidelijk dat het niet duidelijk is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

5.

Het Grondwettelijk Hof heeft bij arrest nr. 74/2014 van 8 mei 2014 artikel 4.8.4 VCRO, zoals vervangen bij artikel 5 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO, wat de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, vernietigd. Op de vraag van de verwerende partij tot toepassing van de bestuurlijke lus kan er dan ook niet worden ingegaan.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Philippe MONSEU, Quentin RENTIERS en Stephanie RENTIERS is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 september 2013, waarbij aan de tussenkomende partijen een vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een grond in drie loten op een perceel gelegen te op een perceel gelegen te 1630 Linkebeek, Villalaan en met als kadastrale omschrijving sectie B, nummers 95/g, 95/h en 95/k.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 15 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,
met bijstand van
Saartje CALLENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF