

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0498 van 27 november 2012
in de zaak 1112/0704/A/2/0624

In zake: de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 mei 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 5 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 20 december 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van een rijwoning en het bouwen van 2 appartementen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■■■ is als verzoekende partij in persoon verschenen en gehoord.

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

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

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

III. FEITEN

Op 12 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak van een eengezinswoning en nieuwbouw van 2 appartementen”*.

Op 1 maart 2011 weigerde het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove reeds een stedenbouwkundige vergunning voor een aanvraag met dezelfde inhoud. Aan de indiening van dit dossier ging een driepartijenoverleg vooraf.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied.

Het perceel 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 september 2011 tot en met 27 oktober 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 5 december 2011 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove weigert op 20 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de bouw van een appartementsgebouw met twee wooneenheden na de sloop van een ingesloten woning in het historische hart van de stad. Het perceel kent slechts een oppervlakte van 82m², het heeft een straatbreedte van 9.6m en een diepte van 6m met plaatselijk een uitschieter van 12m diepte. De omgeving is voornamelijk gekenmerkt door 2 bouwlagen. De gevelwand van deze straat vormt een typische uniformiteit qua kroonlijsthoogte en qua gevelritmiek van de gevelopeningen.

Voorliggend perceel is geschikt voor een eengezinswoning met garage (zoals de huidige bezetting). Twee wooneenheden overschrijden de draagkracht van het perceel en zijn directe omgeving. Het perceel is ook te klein om voldoende autostaanplaatsen te organiseren. Deze aanvraag werd verkeerstechnisch bekeken en getoetst aan de stedelijke ontwerpverordening over parkeerplaatsen. Uit het dossier blijkt dat er 2 wooneenheden worden geconstrueerd. Om het minimum aantal parkeerplaatsen te

bepalen hanteren we de samenvattende tabel bij de ontwerpverordening. Deze resulteert in verplicht 1 autostaanplaats per wooneenheid via een toegangpoort van maximum 3m. De aanvraag telt slechts 1 autostaanplaats voor 2 wooneenheden en voldoet dus niet aan de ontwerpverordening. Het kan niet de bedoeling zijn openbare parkeerplaatsen voor particuliere doeleinden te gebruiken. De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad gezien voornoemde opmerkingen.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 24 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 maart 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 20 maart 2012 beslist de verwerende partij op 5 april 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1 De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

1.1 Planologische voorschriften

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.*

De bouwplaats ligt in een woongebied.

...

- De aanvraag is niet gelegen binnen het bestemmingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een verkaveling.*

...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich centraal binnen de historische kern van Ninove, langs de [REDACTED]. De gebouwen in de omgeving hebben residentiële, openbare en handelsfuncties. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwingen van overwegend 2 bouwlagen, met hellende bedaking. De gevelwand van deze straat vormt een typische uniformiteit qua kroonlijsthoogte en qua gevelritmiek van de gevelopeningen. De links aanpalende woning bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak. De rechtsaanpalende woning, een hoekwoning, heeft 3 bouwlagen met een hellende bedaking; de kroonlijsthoogte komt wel overeen met de voorliggende woning, dit doordat de straat afhelt naar de hoek met de Stationsstraat.

Het eigendom betreft een gesloten bebouwing van 2 bouwlagen en een zadeldak die over een afstand van 9,59 m paalt aan de openbare weg. De totale oppervlakte van het terrein bedraagt slechts 82m². Rechts bedraagt de diepte 6m met links plaatselijk een uitschieter van 12 m diepte over een breedte van circa 4 m.

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande rijwoning en het oprichten van een meergezinswoning met 2 woongelegenheden met 1 slaapkamer.

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping van het gebouw is een eerste woongelegenheid ondergebracht. Een trap centraal in het gebouw geeft toegang tot de tweede woongelegenheid die de tweede en derde verdieping (onder het hellend dak)

inpalmt. Op het gelijkvloers wordt rechts een garage voorzien, horende bij de woongelegenheid op de tweede verdieping.

Elke woongelegenheid is voorzien van een bescheiden buitenruimte in de vorm van een terras.

De voorgevel sluit links met 3 bouwlagen aan op de kroonlijsthoogte van de linksaanpalende woning van 2 bouwlagen. Door een centrale geveluitbouw vanaf de eerste verdieping, over 3 bouwlagen, gaat de voorgevel rechts over in de 4 volwaardige bouwlagen.

Het deel van de achtergevel gelegen op de perceelsgrens is gesloten.

De gevels worden afgewerkt met een witte sierpleister, de ramen in bronskleurig aluminium.

2.4 Beoordeling

...

2.4.2 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan zoals hoger omschreven.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een plan van aanleg dat de bestemming wijzigt, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan. De voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeleid.

De aanvraag beoogt de afbraak van een rijwoning en het bouwen van een meergezinswoning met 2 woongelegheden.

Het realiseren van een meergezinswoning kan in deze stedelijke omgeving uit stedenbouwkundige oogpunt aanvaard worden. De vraag die zich hier stelt is in hoeverre de aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare perceel.

Om de leefbaarheid van de kern te vrijwaren is het aangewezen om bij het voorzien van een meergezinswoning bij elke woongelegenheid minstens één autostaanplaats of garage te voorzien. De impact van een project op de parkeerdruk mag immers niet uit het oog verloren worden.

Het kan niet worden uitgesloten dat de bewoners van de woongelegheden elk over minimum één wagen zullen beschikken. Deze wagens zullen op de openbare weg gestald dienen te worden gezien op het eigen terrein slechts 1 stalplaats wordt voorzien, die tevens dienst doet als fietsenstalling voor slechts 1 woongelegenheid.

Het afwentelen van deze parkeerbehoefte op het openbaar domein zal de parkeerdruk op deze plek binnen het drukke verstedelijkte gebied in de kern van Ninove verhogen, wat problemen met zich mee zal brengen binnen de buurt, waardoor de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht. Gelet op de parkeerproblematiek in de buurt is het bij de realisatie van een meergezinswoning aangewezen om de nodige parkeerplaatsen te voorzien binnen het voorgesteld project in evenredigheid met de omvang van het project. Het kan niet de bedoeling zijn openbare parkeerplaatsen voor particuliere doeleinden te gebruiken.

Ook de nodige ruimte voor fietsenstalling is onontbeerlijk.

Gelet op het feit dat het inrichten van een tweede parkeerplaats op eigen terrein niet realiseerbaar is- doordat het perceel slechts 82m² groot is – kan geconcludeerd worden dat het perceel slechts geschikt is voor een eengezinswoning met parkeerplaats, zoals de huidige bezetting.

Er wordt een te zwaar bouwprogramma voorgesteld op voorliggend perceel

Het tekort van 1 parkeervoorziening of garage is immers een indicatie van de overbezetting van het eigendom.

Andere voorbeelden van projecten in de buurt met te weinig parkeerplaatsen kunnen niet als precedent naar voor geschoven worden ten gunste van voorliggende aanvraag.

Het wijzigen van 2 naar 1 ruimere woongelegenheden, zoals ook voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen, zal de parkeerproblematiek beperken. Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma en de uitwerking die eraan gegeven is, overstijgt de draagkracht van het perceel én van de omgeving.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 11 april 2012.

De termijn om bij de Raad een beroep in te stellen eindigde bijgevolg op zondag 27 mei 2012, op Pinksteren. Maandag 28 mei 2012, Pinkstermaandag, is een wettelijke feestdag. De termijn om bij de Raad een beroep in te stellen is dan ook verlengd tot de eerstvolgende werkdag waarop de postdiensten open zijn.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 29 mei 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 maart 2010 betreffende de stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen, van de artikelen 7 en 8 van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur en van de termijnen voor de beroepsprocedures.

De verzoekende partij is van oordeel dat het verslag van de projectvergadering die plaats had op 20 mei 2010 haar te laat is bezorgd. De verzoekende partij wijst er op dat het de projectvergadering betreft die werd gehouden nog vooraleer het dossier, dat aanleiding gaf tot een eerste weigering van de gevraagde vergunning op 1 maart 2011 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove, werd ingediend. De verzoekende partij meent dat door de gestelde laattijdige ontvangst van het verslag en door het niet-opvragen van dit verslag door de verwerende partij haar belangen bij de behandeling van haar beroep door de verwerende partij geschonden zijn. Tot slot is de verzoekende partij in dit middel van oordeel dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove niet de decretale termijn van 5 werkdagen voor het overmaken van het administratief dossier aan de verwerende partij heeft gerespecteerd en dit mogelijks in het nadeel van de verzoekende partij.

De verwerende partij wijst er op dat de verzoekende partij niet aangeeft op welke wijze de door haar opgeworpen schendingen van regelgeving betrekking hebben op de huidige bestreden beslissing en tevens nalaat aan te geven op welke wijze dit de onwettigheid van de bestreden beslissing tot gevolg kan hebben. De verwerende partij meent dan ook dat het eerste middel onontvankelijk is.

In ondergeschikte orde wijst de verwerende partij er op dat het besluit van 19 maart 2010 niet van toepassing is aangezien het overleg waarnaar wordt verwezen geen projectvergadering is in de zin van artikel 5.3.2 VCRO aangezien de aanvraag geen 'belangrijk bouw- of verkavelingsproject' in de zin van dit artikel is. Ze wijst er ook nog op dat de projectvergadering in het kader van een eerder project plaatsvond. De verwerende partij wijst er verder op dat het feit dat een lager administratief orgaan niet zou voldoen aan de plicht in het kader van de openbaarheid van bestuur, geen impact heeft op de latere beslissing van een hogere overheid. Tot slot wijst de verwerende partij er op dat de verzoekende partij geen regelgeving aanhaalt waaruit moet blijken dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove het administratief dossier niet tijdig zou hebben overgemaakt.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets meer toe aan het middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij, hoewel in zeer beperkte mate, toch voldoende duidelijk aangeeft in welk mate zij de door haar opgeworpen rechtsregels geschonden acht.

2.

Wat een mogelijke schending van artikel 9, §3 van het besluit van 19 maart 2010 van de Vlaamse Regering betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen betreft, stelt de Raad het volgende vast.

Het vermelde besluit van 19 maart 2010 is onder andere in uitvoering van artikel 5.3.2, §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening (VCRO) genomen. Volgens dit artikel omschrijft de Vlaamse Regering de projecten die als belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten moeten worden beschouwd in de zin van §1 van artikel 5.3.2 VCRO. Artikel 5.3.2, §1 VCRO schrijft voor deze projecten voor dat personen die instaan voor de ontwikkeling en de verwezenlijking van dergelijke projecten om een projectvergadering kunnen verzoeken.

Artikel 5 van het besluit van 19 maart 2010, zoals dit gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, omschreef dergelijke projecten als volgt:

“
...

Een project is een belangrijk bouw- of verkavelingsproject in de zin van artikel 5.3.2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening indien voldaan is aan ten minste één van de hiernavolgende voorwaarden :

1° de aanvraag is onderworpen aan de criteria, zoals vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid of artikel 4.2.1, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

2° het project behoort tot één van de projectcategorieën, opgenomen als bijlage I of II bij het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage;

3° de in het kader van het project op te richten constructies hebben een totaal volume van meer dan 2 000 kubieke meter, een totale vloeroppervlakte van meer dan 500 vierkante meter of een totale lengte van meer dan 200 meter.

4° over de aanvraag moet, met toepassing van artikel 4.7.16, § 1, respectievelijk 4.7.26, § 4, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, het advies van minstens twee verschillende instanties worden ingewonnen.

...”

Het bouwproject van de verzoekende partij voldoet aan geen van deze voorwaarden zodat het besluit van 19 maart 2010 van de Vlaamse Regering niet dienstig kan worden ingeroepen. Daarenboven dient de Raad vast te stellen dat deze projectvergadering die geheel vrijblijvend werd georganiseerd, heeft plaatsgevonden in het kader van een eerder ingediend dossier. Dit onderdeel van het middel mist dan ook feitelijke en juridische grondslag.

3.

Wat de ingeroepen schending van het openbaarheidsdecreet betreft, stelt de Raad vast dat uit het feitenrelaas dat de verzoekende partij opneemt in haar eigen verzoekschrift evenals de daarbij gevoegde bijlagen blijkt dat zij inzage heeft gehad in alle nuttige stukken en daarenboven over kopies beschikt.

De ingeroepen schending van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur mist dan ook feitelijke grondslag.

4.

Wat de mogelijke schending van de beroepstermijnen betreft, verwijst de Raad naar artikel 4.7.21, §7 VCRO. Dit artikel stelt dat het college van burgemeester en schepenen het vergunningsdossier onverwijld overmaakt aan de verwerende partij. Van een termijn van vijf werkdagen, zoals voorgehouden door de verzoekende partij, is hier geen sprake.

Dit onderdeel van het eerste middel mist dan ook juridische grondslag.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4 VCRO, 4.3.1, §2 VCRO en 4.7.22 VCRO, van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de

uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partij benadert de beslissing van de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening niet vanuit de afweging van de ruimtelijke behoeften van verschillende maatschappelijke activiteiten nu ze enkel rekening houdt met de ruimtelijke draagkracht. De verzoekende partij meent dat er enkel toepassing wordt gemaakt van een algemene rekenformule voor een te voorzien aantal parkeerplaatsen op het terrein zonder rekening te houden met het specifieke terrein, het specifieke bouwprogramma en de specifieke omgeving. Ze meent dat de verwerende partij de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen buiten beschouwing laat terwijl sommige van deze elementen in een stedelijke omgeving steeds relevant zijn.

Wat de schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO betreft, wijst de verzoekende partij er op dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening vanuit een zeer beperkte toepassing van de in het artikel opgenomen aandachtspunten benadert. Volgens de verzoekende partij komt het weigeren van de door hem ingediende aanvraag neer op het verplicht bouwen van een vrij grote eengezinswoning met 1 garage. Volgens de verzoekende partij kan dit aanleiding geven tot een project met een grotere parkeerdruk of tot een mogelijke onderbenutting van de ruimte, kan het verder aanleiding geven tot een mogelijks duur project welk niet noodzakelijk compatibel is met de sociale en economische context. Zij meent dat de opgelegde beperking de realisatie van het opgelegd bouwproject onwaarschijnlijk maakt.

Verder meent de verzoekende partij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nagelaten heeft essentiële inlichtingen in te winnen en dat het bij het verslag gevoegd dossier van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove onvolledig is.

Tot slot meent de verzoekende partij dat de bestreden beslissing onvoldoende feitelijk materiaal bevat om de beslissing afdoende te motiveren en dat de verwerende partij niet alle gegevens juist heeft geïnterpreteerd en beoordeeld. Wat de motiveringsplicht betreft, meent de verzoekende partij dat er geen concrete en controleerbare elementen effectief aan de omgeving zijn ontleend wat de parkeerdruk betreft en wat de inpassing van het bouwprogramma op het perceel en in zijn omgeving betreft. Zij stelt dat de motivering niet volledig en gedetailleerd is nu de argumentatie zich voornamelijk toespitst op een aantal algemeenheden inzake parkeerdruk in drukke stedelijke gebieden. De verzoekende partij besluit met te stellen dat er zich in het administratief dossier weinig motieven bevinden die steunen op werkelijke, bestaande, concrete en relevante feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld zodat niet kan worden nagegaan of de bestreden beslissing feitelijk juist is gemotiveerd en of de motivering draagkrachtig is.

Wat de ingeroepen schending van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1, §1 VCRO betreft, antwoordt de verwerende partij dat zij niet verplicht is alle decretale aandachtspunten te onderzoeken wanneer zij één welbepaalde schending van regelgeving of van goede ruimtelijke ordening vaststelt. Het onderzoek van de overige decretale aandachtspunten kunnen dan immers niet meer leiden tot het alsnog toekennen van de vergunning. Volgens de verwerende partij is het weigeringsmotief duidelijk met name dat de aangevraagde meergezinswoning onvoldoende parkeervoorzieningen heeft voor de eigen bewoners doordat, wegens de kleine oppervlakte van het terrein, de parkeergelegenheid niet kan worden voorzien op het terrein. Als gevolg hiervan is er een afwenteling van het parkeerprobleem naar de openbare weg wat niet aanvaardbaar is gelet op de parkeerproblematiek in de buurt. Dit maakt volgens de verwerende partij dat het aangevraagde de draagkracht van zowel het perceel als de onmiddellijke omgeving overschrijdt.

De verwerende partij stelt dat haar motivering gesteund is op correcte feitelijke gegevens. De loutere bewering door de verzoekende partij dat dit niet het geval zou zijn zonder aan te geven voor welke gegevens dit geldt, kan volgens de verwerende partij niet tot een ander beslissing leiden. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt volgens de verwerende partij enkel dat zij zich niet kan vinden in haar beslissing, doch dit maakt de motivering op zich niet gebrekkig.

Tot slot meent de verwerende partij dat evenmin ernstig kan worden betwist dat de deputatie zich een duidelijk beeld van de aanvraag heeft kunnen vormen. De verwerende partij meent dan ook dat niet kan worden ingezien op welk punt het vergunningsdossier onvolledig zou zijn of welke inlichtingen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog zou hebben moeten inwinnen.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets meer toe aan het middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Wanneer de verwerende partij op grond van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen uitspraak doet, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen. Zo kan de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

2.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Wanneer de aanvraag niet gelegen is in een gebied waarvoor geen bijzonder plan aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, dient de vergunningverlenende overheid te onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Deze vaststelling moet blijken uit de motieven van de bestreden beslissing.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de

aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

3.

De bestreden beslissing is gesteund op het feit dat er onvoldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel wordt voorzien, waardoor de reeds bestaande parkeerproblematiek in de buurt wordt verergerd. Hieruit concludeert de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aanvraag de draagkracht van het perceel zelf en van de omgeving overschrijdt.

Dit weigeringsmotief kan worden teruggebracht onder de aandachtspunten mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO en is als relevant aan te merken in een verstedelijkt woongebied gekenmerkt door gesloten bebouwing, zoals in casu het geval.

Deze weigeringsmotieven kunnen op zich volstaan om de bestreden beslissing te dragen.

Artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat enkel voor zover noodzakelijk of relevant met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria wordt rekening gehouden.

De Raad is van oordeel dat indien de verwerende partij reeds op basis van een aantal voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria tot de conclusie is gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd, het niet noodzakelijk is dat er nog een onderzoek plaatsvindt van de overige criteria. Eén enkel weigeringsmotief kan immers volstaan om een beslissing te dragen. Zoals hierna uit de bespreking van het derde middel zal blijken, is de Raad van oordeel dat dit weigeringsmotief als correct te beschouwen is.

4.

Wat de volledigheid van het administratief dossier betreft, verwijst de Raad nogmaals naar het devolutief karakter van het beroep bij de verwerende partij. Zelfs bij de volledigheid van het administratief dossier van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove is de verwerende partij nog niet gebonden door de daarin aanwezige adviezen, met uitzondering van de adviezen met rechtstreekse werking en andere adviezen waarvan de VCRO of andere regelgeving voorschrijft dat de vergunningverlenende overheid verplicht is het negatief of voorwaardelijk advies te volgen. De verwerende partij is evenmin gebonden door de motivering van de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg.

Eventuele negatieve niet-bindende adviezen en een sterk gemotiveerde andersluidende stelling van de in eerste aanleg beslissende overheid geeft in hoofde van de verwerende partij enkel aanleiding tot een versterkte motiveringsplicht bij een andere stellingname.

In deze dient de Raad echter vast te stellen dat dergelijke adviezen er niet zijn en dat de verwerende partij de stelling van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove bijtreedt.

Uit niets blijkt dat de verwerende partij niet over alle gegevens zou hebben beschikt om een beslissing te nemen over het beroep van de verzoekende partij.

Daarenboven laat de verzoekende partij na duidelijk uiteen te zetten welke stukken zouden ontbreken.

5.

Wat de mogelijke schending van de wet van 29 juli 1991 betreft, dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij zonder meer stelt dat niet alle feitelijke gegevens van de bestreden

beslissing correct zijn. De Raad is van oordeel dat deze enkele stelling op zich niet volstaat om te stellen dat de motiveringsplicht geschonden zou zijn.

Wat verder de mogelijke schending van de materiële motiveringsplicht betreft wijst de Raad er nogmaals op dat de verwerende partij kan volstaan met een opname van de met de ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen waarop ze zich heeft gesteund om in casu de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij heeft dit gedaan en uit niets blijkt dat deze motivering kennelijk onredelijk zou zijn of vertrekt van foute feitelijke gegevens.

Het loutere feit dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in het motief maakt nog niet dat de motivering ondeugdelijk zou zijn.

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij op basis van een correcte en pertinente motivering tot het bestreden besluit is gekomen.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dan meer in het bijzonder van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, de draagkrachtvereiste, het gelijkheidsbeginsel, het continuïteitsbeginsel en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij omschrijft de schendingen als volgt:

- Wat het zorgvuldigheidsbeginsel betreft, meent de verzoekende partij dat het dossier geen duidelijke structuur – inventarisatie - had waardoor effectief aanwezige onvolledigheden en tegenstrijdigheden moeilijk zichtbaar zijn waaronder de bestreden beslissing kan hebben geleden.
Vervolgens meent de verzoekende partij dat begrippen niet zorgvuldig zijn gehanteerd.
 - Wat het begrip draagkracht betreft, meent de verzoekende partij dat dit te maken heeft met de tolerantie voor het samengaan van functies en met de tolerantie van de beschikbare ruimtes voor die functies. Wat dit betreft is de verzoekende partij van oordeel dat het ontbreken van één parkeerplaats in het project het evenwicht van de omgeving niet (fundamenteel) in gevaar brengt nu er zich op 60m van het project een ruime zone van gratis parkeren bevindt op en buiten de openbare weg.
 - Wat de onmiddellijke omgeving betreft, meent de verzoekende partij dat deze start op het perceelsniveau en dat de beschrijving en de afbakening van de onmiddellijke omgeving duidelijk dient te zijn. Zij verwijt het dossier dat nergens een aanduiding wordt gegeven van de elementen horende tot de zone, of van de perimeter der zone, waarin de evaluatie van de goede ruimtelijke ordening gebeurt. Zij stelt dat slechts in ondergeschikte orde rekening mag worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.
- De verzoekende partij meent dat wanneer een aspect wordt onderzocht dat betrekking heeft op de onmiddellijke omgeving zoals parkeerdruk en hierbij argumenten worden geput uit de ruimere omgeving, dat de beslissing kennelijk onredelijk kan zijn. De verzoekende partij wijst er op dat op geen enkele wijze haar concrete belangen, die van de omwonenden en de socio-economische belangen van de onmiddellijke omgeving werden afgewogen tegen het “abstract” algemeen belang. Rekening houdende met de werkelijk bestaande feiten met betrekking tot het perceel en zijn directe omgeving kan men zich volgens de verzoekende partij de vraag stellen of het redelijk is een bouwproject dat de buurt kan vitaliseren te weigeren omwille van het niet kunnen plaatsen van nog één bijkomende parkeerplaats.

- Wat het evenredigheidsbeginsel en de draagkrachtvereiste betreft, meent de verzoekende partij dat de motivering dermate zwak en beperkt is dat deze niet kan volstaan om een dergelijk belangrijk socio-economisch project te weigeren.
- Wat het gelijkheids- en continuïteitsbeginsel betreft, meent de verzoekende partij dat in het dossier nergens voldoende wordt aangetoond of gemotiveerd waarom er recent in de betrokken wijk veelvuldig andere “parkeernormen” werden gehanteerd bij de aflevering van stedenbouwkundige vergunningen en waarom er nu nieuwe regels zouden dienen te gelden.
- Wat het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel betreft, wijst de verzoekende partij op het driepartijenoverleg dat heeft plaatsgevonden. Zij meent dat door geen rekening te houden met de verwachtingen die gecreëerd werden door het gunstig driepartijenoverleg en door zonder onderzoek en grondige motivatie af te wijken van een lokaal toegepaste gedragslijn inzake parkeervoorzieningen de vermelde twee beginselen worden geschonden.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

- Wat het zorgvuldigheidsbeginsel betreft, ziet de verwerende partij niet in op welke wijze het gebrek aan een expliciete inventarisatie van het administratief dossier tot de onwettigheid van de bestreden beslissing aanleiding kan geven.
 Verder stelt de verwerende partij dat wat het mogelijk onzorgvuldig hanteren van de begrippen betreft, opnieuw moet worden vastgesteld dat het enkele feit dat de verzoekende partij een andere mening is toegedaan over het al dan niet overschrijden van de draagkracht van perceel en omgeving niet inhoudt dat de bestreden beslissing onwettig zou zijn. De verwerende partij wijst er op dat het haar toekomt hierover te oordelen, dat haar oordeel redelijk is en daarenboven correct en duidelijk gemotiveerd is.
 Tot slot meent de verwerende partij dat niet kan worden geëist dat de onmiddellijke omgeving tot op de meter zou worden gedefinieerd. Ze wijst erop dat deze term in zijn spraakgebruikelijke betekenis mag worden begrepen, namelijk de omgeving onmiddellijk en dicht palend aan de bouwplaats waarbij de invulling dan steeds afhankelijk is van zowel het voorwerp van de aanvraag als de plaatselijke feitelijke situatie. De verwerende partij meent dat in deze duidelijk is dat met de onmiddellijke omgeving de straat voor het bouwperceel en de onmiddellijk daaraan palende straten worden bedoeld aangezien het de bijkomende parkeerdruk van het aangevraagde project is welke de draagkracht van de onmiddellijke omgeving overstijgt.
- Wat een mogelijke schending van het redelijkheidsbeginsel betreft, wijst de verwerende partij er op dat zij de decretale taak heeft om de overeenstemming van een aanvraag met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening te toetsen. Deze toets heeft dan volgens de verwerende partij tot doel om zich ervan te vergewissen dat een specifieke aanvraag het algemeen belang, waarvan ruimtelijke ordening een deelaspect is, niet schaadt. Het enige belang dat volgens de verwerende partij dan ook moet worden afgewogen is of men het recht heeft vrij te beschikken over zijn eigendom en of dit recht geen schade toebrengt aan het algemeen belang van een ruimtelijk goed geordende fysieke omgeving. De verwerende partij wijst er nog op dat in casu deze toets correct en niet onredelijk is gebeurd. Dit blijkt ook reeds uit het feit dat alle instanties eenzelfde standpunt innamen over het dossier.
- Wat een mogelijke schending van het evenredigheidsbeginsel betreft, wijst de verwerende partij er op dat de verzoekende partij opnieuw bekritiseert dat de motivering zich slechts op één deelaspect van de aanvraag toespitst. De verwerende partij wijst er nogmaals op dat het een weigeringsbeslissing betreft zodat bij het terugvinden van een bepaalde schending in de aanvraag van regelgeving of goede ruimtelijke ordening andere aspecten van de aanvraag niet verder moeten worden behandeld omdat die niet alsnog tot de aflevering van de vergunning aanleiding kunnen geven.
- Wat de mogelijke schending van het gelijkheidsbeginsel betreft, wijst de verwerende partij er op dat de verzoekende partij geen enkele vergelijkbare situatie bijbrengt zodat er van een schending geen sprake is.

- Wat de schending van het rechtszekerheidsbeginsel betreft, wijst de verwerende partij er op dat het betrokken driepartijenoverleg in het kader van een andere, voorgaande aanvraag heeft plaatsgevonden. Verder wijst de verwerende partij er op dat dit overleg niet bindend is, zeker niet ten aanzien van haarzelf aangezien ze geen betrokken partij was bij dit overleg.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets meer toe aan het middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De zorgvuldigheidsplicht vereist dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen.

Zoals reeds eerder door de Raad gesteld, blijkt uit niets dat er sprake zou zijn van een foute feitenvinding.

Verder toont de verzoekende partij eveneens niet aan dat er geen behoorlijk onderzoek zou zijn gebeurd van haar dossier door de verwerende partij noch dat deze laatste niet met alle relevante gegevens rekening zou hebben gehouden.

Er is geen enkele bepaling in de VCRO die voorschrijft dat het vergunningverlenend bestuursorgaan in het kader van de behandeling van het administratief beroep haar eigen dossier moet inventariseren. Verder is er ook geen verplichting naar het college van burgemeester en schepenen toe om, bij het versturen van het dossier naar de deputatie, een inventaris toe te voegen. De afwezigheid van deze inventarisatie kan dan ook niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Wat het mogelijk onzorgvuldig hanteren van begrippen door de verwerende partij betreft, stelt de Raad het volgende vast.

Het begrip 'draagkracht' is een decretaal begrip nu het opgenomen is in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO. Het is niet omdat de verzoekende partij een bepaalde mening heeft over de terminologische inhoud van dit begrip en de nadere invulling hiervan, dat de verwerende partij daarom een foute beslissing zou hebben genomen. Ook hier stelt de Raad vast dat de verzoekende partij, wat de draagkracht betreft, louter een andere mening heeft dan de verwerende partij. De motivering omtrent de overschrijding van deze draagkracht is, zoals de Raad reeds eerder stelde, pertinent en voldoende concreet. Het is niet nodig dat de verwerende partij nog eens gaat motiveren omtrent haar motivering.

Het begrip 'onmiddellijke omgeving' is een begrip uit de regelgeving en meer bepaald uit het Inrichtingsbesluit. De verwerende partij heeft echter, zoals voorzien door de VCRO, rekening gehouden met de 'in de omgeving bestaande toestand': *'de voorliggende aanvraag dient aldus beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en binnen de context van het omliggende bebouwingsbeeld'*, en *'het realiseren van een meergezinswoning kan in deze stedelijke omgeving uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden. De vraag die zich hier stelt is in hoeverre de aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare perceel'*.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de omgeving, de bouwplaats en het project werden beschreven. Het omliggende bebouwingsbeeld werd voldoende duidelijk en zorgvuldig in beeld gebracht.

2.

De verzoekende partij roept een schending van het redelijkheidsbeginsel in. Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De verwerende partij beschikt terzake over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De Raad is van oordeel dat er geen kennelijk onredelijke beslissing voorligt. Het feit dat de verwerende partij rekening hield met het algemeen belang en niet louter met het belang van de verzoekende partij bij haar bouwproject maakt de bestreden beslissing niet onredelijk. De verwerende partij heeft immers juist als taak om het persoonlijk belang bij een bepaalde stedenbouwkundige vergunning af te wegen tegen het algemene belang dat er dan in bestaat om te oordelen of de betrokken aanvraag (1) verenigbaar is met de gewestplanbestemming en (2), bij dergelijke verenigbaarheid te beoordelen of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad stelt vast dat ook het college van burgemeester van de stad Ninove en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot een gelijklopende conclusie over de aanvraag zijn gekomen.

3.

Wat de mogelijke schending van het evenredigheidsbeginsel betreft, dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij niet concreet maakt hoe dit beginsel geschonden zou zijn. Het louter opnieuw stellen dat er slechts één deelaspect besproken is, maakt de bestreden beslissing nog niet onevenredig.

Zoals reeds eerder geoordeeld door de Raad, berust de bestreden beslissing op een motivering die concreet en pertinent is.

4.

De verzoekende partij roept ook de schending van het gelijkheidsbeginsel in. Het gelijkheidsbeginsel kan slechts geschonden zijn indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zich beperkt tot enkele algemene stellingen zonder concreet te maken welke de in rechte en in feite gelijke gevallen zijn.

Er is dan ook geen schending van het gelijkheidsbeginsel aanwezig.

5.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van nu het betekent dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

De Raad stelt echter vast dat de verzoekende partij verwijst naar het driepartijenoverleg dat in het kader van een eerder dossier heeft plaatsgevonden doch niet in het kader van het huidige dossier. Voorts stelt de Raad ook vast dat dit eerder dossier reeds resulteerde in een weigering van de stedenbouwkundige vergunning omwille van onder andere de te hoge parkeerdruk door de afwezigheid van meer parkeerplaatsen in het te bouwen pand. Daarenboven was de verwerende partij op geen enkel ogenblik betrokken bij deze bespreking zodat de Raad dient vast te stellen dat er vanuit de verwerende partij op dat vlak geen verwachtingen werden gecreëerd bij de verzoekende partij.

Het derde middel is in zijn geheel ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS