

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0408 van 13 december 2016
in de zaak 1314/0568/A/9/0478

In zake: de nv **DE VAIR**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sophie BEUSELINCK
kantoor houdende te 9070 Destelbergen, Eenbeekstraat 66
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 maart 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 31 oktober 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van vier garageboxen en het overdekken van een binnenkoer bij een bestaande werkplaats.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9000 Gent, Tortelduifstraat 27, met als kadastrale omschrijving afdeling 16, sectie K, nummer 465X6.

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 zitting van 7 juni 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Benjamin CHAMON die *loco* advocaat Sophie BEUSELINCK voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient zich aan als eigenaar van het perceel gelegen te Gent aan de Tortelduifstraat 27 met als kadastrale omschrijving afdeling 16, sectie K ,nummer 465X6. Op het perceel bevinden er zich vier garageboxen en een magazijn. Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied gelegen.

Vóór de aankoop door de verzoekende partij deed het magazijn dienst voor de opslag van groenten en fruit. Het aanpalend perceel met kadastraal nummer 465V6 was in handen van dezelfde eigenaar. Bij besluit van 24 juli 2008 verleende het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent aan de vorige eigenaar een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met acht appartementen. Volgens de vergunning wordt het magazijn op het perceel van de verzoekende partij heringericht om tot vijf autostaanplaatsen te komen. De vier garageboxen worden tot drie staanplaatsen omgevormd.

Op 10 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de vier garageboxen en het overdekken van een binnenkoer bij de bestaande werkplaats.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 16 augustus 2013 tot en met 14 september 2013 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent weigert op 31 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De geplande werken, het overdekken van een binnenkoer bij een bestaande werkplaats, is onaanvaardbaar, daar op deze plaats autostandplaatsen waren voorzien in functie van de vergunde meergezinswoning (...) in de Tortelduifstraat 27. De autobergplaatsen in de oude werkplaats en de 4 garage boxen zijn niet uitgevoerd om aan de parkeernorm te voldoen. Een meergezinswoning met 8 woonentiteiten zonder parkeervoorzieningen is onaanvaardbaar en dit zeker in een woonomgeving als de Brugsepoort waar de parkeerdruk zeer hoog is.

De laatst vergunde toestand is dan ook niet weergegeven op het ingediende plan.

De aanvraag biedt ook geen duidelijkheid over welke activiteiten – bedrijvigheid er worden voorzien in deze werkplaatsen.

Dit is relevant om de afweging te kunnen maken of deze bedrijven wel thuis horen in het binnengebied van een bouwblok die uitsluitend bestaat uit woonfuncties.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard en komt hierdoor niet in aanmerking voor vergunning.

...

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 4 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 22 januari 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 4 februari 2014 beslist de verwerende partij op 20 maart 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven, noch met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

Appellant stelt dat het niet opgaat om hem, die geen uitstaans heeft met de vergunning verleend in dossier 2008/451, te betrekken in het niet zijn nagekomen van de verplichting om de vier bestaande garageboxen om te vormen tot drie autostaanplaatsen en ter beschikking te stellen van de eigenaars/gebruikers van Residentie Tortelduif.

Voorliggende betwisting betreft een zuiver burgerrechtelijke zaak, welke de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van de deputatie.

Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

2.4 De goede ruimtelijke ordening

(...)

Voor het betrokken terrein gelden, geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

De overheid moet bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving:

Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving.

Volgens de plannen bij de stedenbouwkundige vergunning van 24 juli 2008 voor de nieuwbouw van de meergezinswoning met 8 wooneenheden bij het bestaand magazijn in

de Tortelduifstraat 27 waren 11 autostaanplaatsen en één fietsenberging voorzien. Blijkens deze vergunning werden de 4 garageboxen op het perceel 465X6 voorzien om om te vormen tot 3 autostaanplaatsen. In het magazijn waren nog eens 5 autostaanplaatsen voorzien, voor het magazijn links 2, en rechts 1 en de fietsenberging. Deze parkeerplaatsen waren volgens de vergunning aan te wenden voor de eigenaars/huurders van de meergezinswoning. In de beoordeling van de aanvraag voor de meergezinswoning werd vermeld dat er genoeg parkeerplaatsen aanwezig waren, in totaal dus 11 parkeerplaatsen voor 8 wooneenheden.

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de 4 garageboxen en het overdekken van de binnenkoer.

Volgens de aanvraag wordt een deel van perceel 465X6; aansluitend op het magazijn overdekt en samen met het magazijn omgevormd naar een 'parkeerplaats voor personenwagens'.

Hierdoor verdwijnen 8 van de 11 voorziene parkeerplaatsen bij de meergezinswoning en blijven er naast de fietsenberging slechts 3 autostaanplaatsen voorhanden voor de 8 wooneenheden.

Als parkeernorm wordt gebruikelijk min. 1 parkeerplaats per woonentiteit gehanteerd. Bij het beoordelen van de aanvraag voor het oprichten van de meergezinswoning vormde het gebruik van het achterliggende perceel als ruimte voor 11 parkeerplaatsen voor de gemeente een essentieel element. Voorliggende aanvraag voorziet in het elimineren van 8 van deze parkeerplaatsen zodat de parkeerbehoefte van de meergezinswoning quasi volledig naar het openbaar domein verschoven wordt.

Het standpunt van de gemeente wordt bijgetreden dat een meergezinswoning met 8 woonentiteiten zonder parkeervoorzieningen onaanvaardbaar is en dit zeker in een woonomgeving als de Brugsepoort waar de parkeerdruk zeer hoog is.

Het feit dat de parkeerplaatsen-in en achter het magazijn, zoals voorzien volgens de vergunning d.d. 24 juli 2008, nooit werden uitgevoerd, wijst op een bouw misdrijf waar een proces-verbaal moet worden opgemaakt.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel acht de verzoekende partij de bestreden beslissing strijdig met “de algemene beginselen van het stedenbouwkundig recht”, met “de beginselen van behoorlijk bestuur,

waaronder het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel”, en met “de beginselen van een goede ruimtelijke ordening”

De verzoekende partij argumenteert het volgende:

“ ...

De bestreden beslissing weigert een aanvraag tot vergunning op basis van (1) een parkeernorm, waarvan de beslissing beweert dat zij tot de gebruiken behoort, doch welke in geen geval van toepassing kan zijn en (2) een beoordeling in abstracto van een vermeende parkeerbehoefte, welke niet overeenstemt met de werkelijke parkeerbehoefte van de meergezinswoning (of het gebrek daaraan).

Zulks wordt verder uiteengezet hieronder.

B.1 Onwettelijke toepassing van een stedenbouwkundige voorwaarde

Het dient te worden benadrukt dat de aanvraag tot vergunning van verzoekster betrekking heeft op perceel 465X6, welke geen uitstaans heeft met perceel 465V6, waarop de meergezinswoning gevestigd is.

Om die reden kon verweerster niet regelmatig of rechtmatig een vermeende parkeernorm of een voorwaarde van de vergunning d.d. 24 juli 2008 tot oprichting van een meergezinswoning toepassen.

Verweerster maakt in de bestreden beslissing gewag van een parkeernorm van 1 plaats per wooneenheid. Waar deze norm uit zou moeten blijken, wordt nergens aangegeven.

De Deputatie lijkt zich te baseren op de vergunning welke werd verleend voor de constructie van de meergezinswoning op 24 juli 2008.

Deze vergunning paste een parkeernorm toe en voorzag dan ook dat er afdoende parkeerplaatsen moesten worden voorzien voor de wooneenheden in de meergezinswoning.

Deze verplichting is een "accessoire" van de (constructie) van de meergezinswoning.

Verzoekster heeft daarmee geen uitstaans. De meergezinswoning is opgericht op perceel 465V6.

Bij de splitsing van beide percelen, volgde de verplichting om afdoende parkeerplaatsen te voorzien dan ook het perceel 465V6 waarop de meergezinswoning werd opgericht en niet het perceel van verzoekster waarop er zelfs geen wooneenheden zijn opgericht.

De bestreden beslissing is aldus onwettelijk en onrechtmatig nu zij een vermeende stedenbouwkundige voorwaarde, voortvloeiend uit een vergunning d.d. 24 juli 2008 oplegt aan het perceel van verzoekster, daar waar deze voorwaarde in feite verbonden is met de meergezinswoning op een ander perceel.

B. 2 Geen parkeernorm

In de veronderstelling dat de Deputatie rechtmatig de parkeerbehoefte van de meergezinswoning in acht kon nemen bij de beoordeling van de aanvraag tot vergunning van verzoekster, kon zij zulks niet in abstracto doen.

Verweerster past een vermeende parkeernorm toe van 1 parkeerplaats per wooneenheid. Een dergelijke parkeernorm is in feite een beoordeling in abstracto van een vermoedelijke parkeerbehoefte.

Zulks is evenwel uitsluitend toegelaten zo men de parkeerbehoefte in concreto niet kan beoordelen. Dit is doorgaans het geval bij de aanvraag tot vergunning van een op te richten meergezinswoning. Aangezien de meergezinswoning in een dergelijk geval nog niet bestaat, kan men niet inschatten wat de werkelijke parkeerbehoefte zal zijn, waardoor men gebruik maakt van een parkeernorm.

In onderhavig geval is het evenwel perfect mogelijk om de concrete parkeerbehoefte in te schatten. De meergezinswoning wordt immers reeds jaren bewoond.

Men heeft zulks evenwel nagelaten en niet geantwoord op de argumenten van verzoekster dienaangaande.

Men kan aldus niet recht- of regelmatig de aanvraag van verzoekster toetsen aan een parkeernorm, nu men de werkelijke parkeerbehoefte kende en, zo zulks al relevant zou zijn, diende in acht te nemen in de beoordeling van de aanvraag.

B.3 Geen parkeerbehoefte

Indien verweerster de werkelijke parkeerbehoefte had bestudeerd, dan had zij tot de vaststelling gekomen dat deze niet bestond.

Verzoekster benadrukt dat de vier garageboxen zich in een bijzonder verwaarloosde staat bevinden, nooit werden omgevormd tot drie autostaanplaatsen, en niet door de vorige eigenaars of een derde worden of werden aangewend als staanplaats.

Het afbreken van deze garageboxen heeft aldus geen enkele impact op het aantal beschikbare autostaanplaatsen.

De vier garageboxen behoren ook niet tot de mede-eigendom. Zulks blijkt eveneens uit de basisakte van Residentie Tortelduif, zie stuk 6).

Verzoekster beschikt over deze basisakte omdat zij inmiddels, middels akte d.d. 8 juli 2013 eigenaar is geworden van één appartement op de gelijkvloerse verdieping in Residentie Tortelduif. De overige zeven appartementen werden reeds eerder door het echtpaar Tarhan-Erdam verkocht aan derden.

Noch verzoekster, noch haar huurders, noch de andere eigenaars of gebruikers van een appartement in Residentie Tortelduif zijn de eigenaar of gebruiker van één of meerdere van de vier garageboxen.

De bestreden beslissing motiveert haar stelling dat de inwilliging van de vergunning onaanvaardbaar zou zijn als volgt:

- *De meergezinswoning zou niet meer beschikken over parkeervoorzieningen (a)*

- De parkeerbehoefte verplaatst naar het openbaar domein (b)
- De parkeerdruk reeds zou veel te hoog zijn (c)

Alle bovenvermelde stellingen zijn incorrect:

Met betrekking tot (a)

Het is onduidelijk waar verweester deze vermeende informatie haalt. De meergezinswoning beschikt wel degelijk over autostaanplaatsen waaraan ook niet wordt geraakt door de aanvraag tot vergunning.

De meergezinswoning beschikt op heden over drie autostaanplaatsen. Daaraan wordt niet geraakt.

Met betrekking tot (b)

Verweester kon zelf vaststellen dat de aanvraag tot vergunning geen impact heeft op de parkeerbehoefte. Er verdwijnt immers geen enkele autostaanplaats.

De 4 garageboxen werden niet omgevormd tot autostaanplaatsen.

Het perceel van verzoekster wordt niet aangewend als garage door de meergezinswoning (of door enige andere wooneenheid).

Er is dan ook geen verplaatsing van de parkeerbehoefte.

Met betrekking tot (c)

Aangezien er geen verplaatsing is van de parkeerbehoefte, worden de beschikbare openbare autostaanplaatsen ook niet bijkomende belast, zoals verweester onterecht beweert.

Er is echter meer: volgens verweester zou deze parkeerdruk reeds problematisch zijn. Ook dit is volledig uit de lucht gegrepen.

Er is altijd parkeerplaats in de Tortelduifstraat. Zo Uw Raad zulks wenst kan verzoekster daarvan een fotoreportage overmaken. De foto's toegevoegd als stukken 9 en 10 zijn evenwel reeds veelzeggend:

- *Zelfs op piekmomenten, wanneer alle bewoners thuis (zoals omstreeks 19u op een weekavond) zijn er nog veel parkeerplaatsen vrij. Hetzelfde geldt bovendien overdag (...).*
- *Er zijn talrijke huurmogelijkheden, waaronder een complex van garages aan de Brugsesteenweg alwaar permanent garageboxen te huur worden aangeboden (...).*

B.4 Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening

De bestreden beslissing lijdt ertoe dat het perceel van verzoekster geen enkel nut dient, noch voor verzoekster, noch voor enige andere derde.

Het perceel zal iedere functie verliezen waardoor leegstand en verwaarlozing zich opdringen, hetgeen strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Krachtens de redenering van verweerster dienen de verwaarloosde garageboxen ter beschikking te worden gesteld van de parkeerbehoefte van de meergezinswoning.

Echter, die parkeerbehoefte is er nooit geweest, het perceel maakt geen deel uit van de mede-eigendom en noch de Vereniging van mede-eigenaars, noch een individuele bewoner is vragende partij voor een autostaanplaats.

De garageboxen bevinden zich aan de achterzijde van het perceel van verzoekster dat uitsluitend bereikbaar is via de Tortelduifstraat. Om de verwaarloosde, ongebruikte garageboxen te bereiken dient men het volledige perceel, waaronder het magazijn en de binnenkoer te doorkruisen.

Het perceel wordt aldus nutteloos en kan geen renovatie ondergaan zoals voorgesteld door verzoekster. Zulks gaat uiteraard in tegen de goede ruimtelijke ordening.

Op deze wijze bewerkstelligt de verweerster wat zij beweert te willen vermijden.

Daarentegen, het gebruik dat verzoekster wenst te maken van het perceel heeft geen enkele impact op de (de parkeerbehoefte) van de omliggende wooneenheden doch garandeert dat het perceel, het bestaande magazijn en de toekomstige overdekte binnenkoer degelijk zullen onderhouden worden.

Dat de geplande werken een positieve impact hebben, blijkt eveneens uit het feit dat alle ingewonnen externe adviezen positief waren (Brandweerpreventie, Milieu, MER Screening).

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekster stelt in haar middel dat bestaat uit vier onderdelen in hoofdzaak dat de bestreden beslissing onwettig is omdat het weigeringsmotief zou gebaseerd zijn op de vergunning die verleend is voor de meergezinswoning op het aanpalend perceel en de daaraan gekoppelde parkeernorm van 1 plaats per wooneenheid.

Het is geheel onjuist te beweren dat de bestreden beslissing een stedenbouwkundige voorwaarde uit een vergunning voor een aanpalende perceel oplegt. Verzoekster miskent hiermee flagrant de tekst van het besluit van de deputatie, die overigens uitdrukkelijk ingaat op dit reeds tijdens de administratieve beroepsprocedure opgeworpen argument (...):

(...)

Bovenstaande motivering bevat het draagkrachtige motief dat na de toetsing aan de onmiddellijke omgeving blijkt dat de parkeerdruk onaanvaardbaar verhoogt. Verzoekster toont niet aan dat deze motivering kennelijk onredelijk is.”

3.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

“ ...

B.1 Onwettelijke toepassing van een stedenbouwkundige voorwaarde

(...)

11.

In haar nota van antwoord ontkent verweerster uitdrukkelijk dat zij haar beslissing baseert op de voorwaarde gekoppeld aan de stedenbouwkundige vergunning d.d. 24 juli 2008 verleend voor de aanpalende meergezinswoning.

Zulks dient te worden benadrukt. Immers, verweerster erkent aldus uitdrukkelijk dat zij bij de beoordeling van de aanvraag van verzoekster geen rekening heeft gehouden met de vergunning d.d. 24 juli 2008 en zich daarbij louter baseerde op de huidige plaatsgesteldheid en de vraag in hoeverre deze wijzigt en een (negatieve) impact heeft op de goede ruimtelijke ordening.

B. 2 Geen verschuiving parkeerbehoefte

12.

Verweerster erkent in haar nota van antwoord uitdrukkelijk dat haar negatieve beslissing uitsluitend gebaseerd is op overwegingen van goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder de verschuiving van de parkeerbehoefte naar het openbaar domein.

Verzoekster toonde, zowel in huidige aanleg als in de procedure voor verweerster aan dat er geen sprake is van een verschuiving van de parkeerbehoefte.

Dit veronderstelt immers dat het perceel van verzoekster op heden wordt gebruikt (meer bepaald door de aanpalende meergezinswoning) om wagens/fietsen te parkeren.

Dit is niet het geval.

Meer nog, zulks wordt zelfs erkend door verweerster: "Het feit dat de parkeerplaatsen in en achter het magazijn, zoals voorzien volgens de vergunning d.d. 24 juli 2008, nooit werden uitgevoerd, wijst op een bouwmisdrijf, waar een proces-verbaal moet worden voor opgemaakt".

Verweerster erkent aldus dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft op heden niet wordt gebruikt als parking. Zulks is ook onmogelijk nu de daartoe nodige werken nooit werden uitgevoerd door diegene die de meergezinswoning heeft ontwikkeld.

13.

Verweerster loopt vast in haar eigen redenering: de enige reden waarom zij de aanvraag afwijst is omdat deze volgens haar leidt tot een verschuiving van de parkeerbehoefte naar het openbaar domein. Anderzijds erkent zij dat het perceel op heden niet wordt gebruikt als parking.

Verweerster schendt haar motiveringsverplichting: de aanvraag wordt afgewezen op basis van een onbestaand bezwaar.

14.

Het lijkt alsof verweerster een punt wenst te maken t.a.v. de ontwikkelaar van de meergezinswoning die blijkbaar de aan hem opgelegde voorwaarden (opgenomen in de vergunning d.d. 24 juli 2008) niet heeft nageleefd.

Verzoekster mengt zich daarin niet doch mag daar ook niet het slachtoffer van worden. Zoals verweerster opmerkt, kan deze vermeende inbreuk vastgesteld worden middels p.v. en kan verweerster (of eerder de bouwpolitie) eenvoudig de schuldige traceren.

Verweerster weet nochtans dat verzoekster geen uitstaans heeft met deze ontwikkelaar (noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks).

15.

Los van de intenties van verweerster, blijft het feit dat verweerster de aan haar opgelegde motiveringsverplichting miskent door haar beslissing uitsluitend te baseren op een onbestaande en onmogelijke verschuiving van de parkeerbehoefte.

Het is aldus onmogelijk dat verweerster zich heeft gebaseerd op de juiste feitelijke gegevens: het perceel van verzoekster wordt op heden niet gebruikt als parking nu de daartoe vereiste werken nooit werden uitgevoerd.

Het is in feite bijzonder erg dat het feit dat verweerster zich op manifeste wijze baseert op de verkeerde feitelijke gegevens zelfs blijkt uit haar eigen beslissing daar waar zij erkent dat de parkeerplaatsen nooit werden ontwikkeld...

Nu verweerster zelf erkent dat het perceel op heden niet wordt gebruikt (en daartoe ook geen mogelijkheid is) als parking, hoeft verzoekster zulks zelfs niet aan te tonen.

Volledigheidshalve hechtte zij aan haar verzoekschrift stuk 8 toe (foto's van het perceel van verzoekster in haar huidige staat).

16.

Uw Raad is bevoegd om te onderzoeken of de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

Nu verweerster uitdrukkelijk erkent dat de parkeerplaatsen niet werden ontwikkeld doch anderzijds beweert dat de parkeerbehoefte door de inwilliging van de aanvraag zou verschuiven van een aldus onbestaande parking naar het openbaar domein, is deze beslissing kennelijk onredelijk.

17.

Verzoekster kan louter vaststellen dat verweerster ook in haar nota van antwoord daarop niet repliceert. Integendeel, zij beperkt zich tot het louter citeren van haar beslissing.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat, zoals in de bestreden beslissing vastgesteld wordt, de aan de vroegere eigenaar verleende stedenbouwkundige vergunning van 24 juli 2008 het magazijn voor de inrichting van vijf autostaanplaatsen en de vier autoboxen voor de omvorming tot drie autostaanplaatsen bestemd heeft.

Anders dan de verwerende partij in haar antwoordnota meent te moeten stellen, steunt de motivering van de bestreden beslissing wel degelijk op de stedenbouwkundige vergunning van 24 juli 2008. De verwerende partij stelt dat het “werkelijke weigeringsmotief” de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt niettemin dat die onverenigbaarheid uit het teloorgaan van de acht parkeerplaatsen voor de meergezinswoning afgeleid wordt. De verwerende partij overweegt dat als gevolg van de aanvraag van de verzoekende partij acht van de elf voor de meergezinswoning bestemde parkeerplaatsen verdwijnen, daar waar de voorziene parkeergelegenheid essentieel was om de aanvraag voor de bouw van de meergezinswoning te vergunnen. De verwerende partij besluit daaruit dat de

parkeerbehoefte van de meergezinswoning nagenoeg volledig op het openbaar domein afgewenteld wordt. Het kan aldus niet worden ontkend dat het in de beoordeling van de verwerende partij een struikelblok is dat door de aanvraag van de verzoekende partij het magazijn en de garageboxen onttrokken worden aan hun door de vergunning van 24 juli 2008 bepaalde finaliteit om de parkeernoden van de meergezinswoning op te vangen.

Dat de verwerende partij *a posteriori* in haar antwoordnota met een gebrekkig argument komt aanzetten, wil evenwel nog niet zeggen dat de motieven in de bestreden beslissing zelf in rechte en in feite niet deugen. Die motivering blijft wat ze is en moet op haar eigen merites worden beoordeeld.

2.

Zoals blijkt uit artikel 4.2.22, §1 VCRO, hebben vergunningen een zakelijk karakter. Een stedenbouwkundige vergunning is aldus 'grondgebonden' en wordt overgedragen met de grond waarop zij betrekking heeft. Dat zakelijk karakter houdt in dat de uit een vergunning voortvloeiende verplichtingen en uit te voeren werken ook bij overdracht van een perceel blijven gelden.

De argumentatie van de verzoekende partij dat na de splitsing van de percelen de verplichting om de parkeergelegenheid te creëren op het perceel van de meergezinswoning is komen te liggen en niet op het door haar gekochte perceel, en dat zij daar niets mee te maken heeft, kan dan ook niet worden bijgetreden. Uit de op 24 juli 2008 vergunde bouwplannen blijkt dat de acht parkeerplaatsen op het perceel van de verzoekende partij ingericht moeten worden door een omvorming van het magazijn en de garageboxen. De verkoop van het perceel nr. 465X6 aan de verzoekende partij heeft niet tot gevolg dat die uit de plannen voortvloeiende verplichting is komen te vervallen of naar het aangrenzende perceel verschoven is. De inplanting van die staanplaatsen maakt deel uit van het stedenbouwkundig statuut van het perceel van de verzoekende partij, ook nadat zij het aangekocht heeft.

3.

Dat een meergezinswoning parkeerbehoeften genereert, kan in redelijkheid niet worden betwist. Het getuigt evenmin van kennelijke onredelijkheid dat de verwerende partij de hand houdt aan de in de vergunning van 24 juli 2008 begrepen herbestemming van de garageboxen en het magazijn tot acht parkeerplaatsen om die parkeerbehoeften in te vullen. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, kan er van de verwerende partij niet worden verwacht dat zij een studie of onderzoek naar de parkeerbehoeften van de bewoners of bezoekers van de naburige meergezinswoning laat uitvoeren alvorens te beslissen of de parkeercapaciteit van acht staanplaatsen al dan niet gehandhaafd moet worden.

De door de verzoekende partij gehekkelde abstracte "parkeernorm" is een beleidslijn. Minimaal een parkeerplaats per woonentiteit kan niet als een onredelijk hoge inschatting worden bestempeld. De verzoekende partij wijst er dan ook vergeefs op dat het perceel van de meergezinswoning zelf nog over drie parkeerplaatsen beschikt. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt ook dat de verwerende partij zich rekenschap van die drie parkeerplaatsen gegeven heeft.

De verzoekende partij kan evenmin worden gevolgd waar zij aanvoert dat de af te breken garageboxen nooit door de bewoners van de naburige meergezinswoning of door wie dan ook gebruikt zijn, dat de afbraak van die volgens haar verwaarloosde garageboxen om die reden geen impact heeft op de parkeerbehoefte en dat er dus geen sprake is van een verplaatsing van een parkeerbehoefte naar het openbaar domein. Het mag in redelijkheid worden aangenomen dat het niet-gebruik van de garageboxen als parkeergelegenheid net een gevolg is van de niet-naleving van de vergunning van 24 juli 2008. Dat geldt ook voor de herbestemming van het magazijn tot vijf autostaanplaatsen. Wanneer de garageboxen en het magazijn in strijd met de vergunning niet als

parkeerplaatsen heringericht en ter beschikking van de meergezinswoning gesteld worden, kunnen ze ook niet als parkeergelegenheid voor de meergezinswoning worden gebruikt. Het gaat dan ook niet op dat de verzoekende partij uit dat niet-gebruik de afwezigheid van enige parkeerbehoefte afleidt.

4.

Vergeefs voert de verzoekende partij aan dat de Tortelduifstraat “altijd” parkeerplaats heeft en dat het motief van een problematische parkeerdruk “volledig uit de lucht gegrepen” is. De foto’s van de verzoekende partij zijn (zelfgekozen) momentopnames en volstaan niet ter weerlegging van het motief dat de parkeerdruk in de omgeving hoog is.

5.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat als gevolg van de bestreden beslissing leegstand en verwaarlozing dreigt, dat het perceel niet gerenoveerd kan worden en nutteloos wordt, en dat de door haar aangevraagde werken in het belang van de goede ruimtelijke ordening zijn, verwoordt zij opportuniteitskritiek waarvoor de Raad niet bevoegd is.

6.

Het middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 13 december 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,
met bijstand van

Yannick DE GREEF, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DE GREEF

Geert DE WOLF