

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0745 van 17 december 2013
in de zaak 1213/0066/SA/4/0059

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SCHOTEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veronique ELSEMANS

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de nv **IMMO S.T.P.**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Nico CLIJMANS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Schermerstraat 30
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 11 oktober 2012, strekt tot de schorsing en vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 5 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 28 februari 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van twee eengezinswoningen en het bouwen van een meergezinswoning met zes wooneenheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Rodeborgstraat 115-117 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 69P5 en 69R6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest van 29 januari 2013 met nummer S/2013/0022 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Nele ANSOMS die loco advocaat Yves LOIX verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Veronique ELSEMANS die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Nico CLIJMANS die verschijnt voor de tussenkomenende partij 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.

III. TUSSENKOMST

De nv IMMO S.T.P. verzoekt met een aangetekende brief van 28 november 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 december 2012 vastgesteld dat de verzoekende partij tot tussenkomst kan worden beschouwd als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

IV. FEITEN

Op 29 december 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van twee woningen en bouwen van een meergezinswoning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn 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, georganiseerd van 16 januari 2012 tot en met 15 februari 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij weigert op 28 februari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften:

De aanvraag betreft het slopen van twee bestaande woningen en de bouw van een meergezinswoning waardoor de aanvraag dan ook ingediend moest worden door middel van een uitgebreide dossiersamenstelling.

Verordeningen:

De algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004, en de gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen, zoals goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 4 juni 2009 is van toepassing. De aanvraag betreft de afbraak van twee bestaande woningen en de bouw van een meergezinswoning. Volgens de plannen van de aanvraag zal de nieuw te bouwen meergezinswoning een totale horizontale dakoppervlakte hebben van 198 m² en wordt een regenwaterput van 7500 liter geplaatst. Het volume van de hemelwaterput dient in overeenstemming te zijn met de aangesloten dakoppervlakte zoals bepaald in de gemeentelijke hemelwaterverordening. Voor een horizontale dakoppervlakte van 181 tot 200 m² moet de minimale taakhoud van de hemelwaterput 10 000 liter bedragen. Er dient dan ook een hemelwaterput van 10 000 liter geplaatst worden. Hergebruik van het opgevangen hemelwater met een minimale aansluiting van 1 wc of wasmachine is verplicht.

De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein, zoals goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van 22/10/2010 is van toepassing. De aanvraag betreft de afbraak van twee bestaande woningen en de bouw van een meergezinswoning. Het betreft de nieuwbouw van 6 appartementen. Volgens de gemeentelijke parkeerverordening met er per woongelegenheid 1,5 autostaanplaats op eigen terrein voorzien worden. Conform de gemeentelijke parkeerverordening moeten er dan 9 autostaanplaatsen voorzien worden op het bouwperceel zelf. In de huidige aanvraag zijn deze 9 autostaanplaatsen niet voorzien op het bouwperceel zelf maar werd er verwezen naar de parkings van de achterliggende site met handelsruimte om als staanplaatsen dienst te doen voor de nieuw te bouwen appartementen. De gemeentelijke parkeerverordening legt op dat deze staanplaatsen wel degelijk op het bouwperceel zelf te voorzien zijn. Hierdoor is de aanvraag dan ook niet in overeenstemming met de geldende verordening.

...

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg:

Ligging volgens deze plannen van aanleg en bijhorende voorschriften:

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij Koninklijk besluit van 03/10/1979, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28/10/1998 en definitief besluit (bouwhoogte) van de Vlaamse Regering van 07/07/2000.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is gelegen in het centrum van Schoten net buiten de grenzen van BPA Centrum, meer bepaald in de Rodeborgstraat. De meeste gebouwen in de straat bestaan uit het Kempisch gabarit, nl. 2 bouwlagen met schuin dak, dat wil zeggen 17 meter gelijkvloers, 13 meter 1^{ste} verdieping en een schuin dak op een basis van 9 meter. De aanpalende woning en het hoekperceel zijn een uitzondering in de straat, zij bestaan uit 3 bouwlagen en een plat dak. Ook aan de overzijde van de straat, het begin van de winkelstraat Paalstraat, staat een gebouw met 3 bouwlagen en een schuin dak maar door de grote dakkapellen heeft dit de uitstraling van een gebouw met een plat dak.

De aanvraag betreft de afbraak van twee bestaande woningen en de bouw van een meergezinswoning.

Voor het perceel van de aanvraag werd reeds eerder een principiële aanvraag gedaan voor de afbraak van de bestaande bebouwing en de bouw van 6 appartementen.

...

In de principiësaanvraag stelde de aanvrager voor de autostaanplaatsen, nl. 9 stuks te voorzien op de achterliggende terreinen welke eveneens eigendom zijn van de aanvrager. De geest van de gemeentelijke parkeerverordening heeft echter als doel dat deze parkeerplaatsen wel degelijk op het bouwperceel zelf worden voorzien. Het terrein is echter te klein of te ondiep om deze autostaanplaatsen ook nog te kunnen voorzien op het perceel van de aanvraag. Indien dit het geval is, werd er geconcludeerd dat het perceel hierdoor dan ook bijgevolg ongeschikt is voor het oprichten van de meergezinswoningen. Het voorzien van de parkeerplaatsen op een aanpalend perceel lijkt niet aangewezen en niet in de geest van de geldende gemeentelijke parkeerverordening.

Het college ging d.d. 03/02/2011 dan principiële niet akkoord met het principiësvoorstel voor het bouwen van 6 appartementen omdat de aanvraag daar niet in overeenstemming was met de gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein. Het college ging wel akkoord met het voorstel van 3 bouwlagen en plat dak op de voorgestelde locatie omwille van de aansluiting met belendende pand.

De aanvraag betreft de afbraak van twee bestaande woningen op het perceel.

...

In de plannen van de huidige aanvraag wordt een meergezinswoning voorzien bestaande uit 6 appartementen met een totale gevelbreedte van 12,49 meter en een bouwdiepte van 15 meter over al de bouwlagen. De meergezinswoning zal bestaan uit 3 bouwlagen met plat dak met een kroonlijsthoogte van 8,95 meter wat aansluiting vindt met het pand op het aanpalend perceel (113). Per bouwlaag worden er 2 appartementen voorzien.

Op de eerste en tweede verdieping wordt er vooraan een uitsprong voorzien.

Gelet op de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels betreffende uitsprongen uit het gevelvlak bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing:

...

Volgens de gemeentelijke parkeerverordening moet er per woongelegenheden 1,5 autostaanplaats op eigen terrein voorzien worden. Conform de gemeentelijke parkeerverordening moeten er dan 9 autostaanplaatsen voorzien worden op het bouwperceel zelf. In de huidige aanvraag zijn deze 9 autostaanplaatsen niet voorzien op het bouwperceel zelf maar werd er verwezen naar de parkings van de achterliggende site met handelsruimte om als staanplaatsen dienst te doen voor de nieuw te bouwen appartementen. De gemeentelijke parkeerverordening legt op dat deze staanplaatsen wel

degelijk op het bouwperceel zelf te voorzien zijn. Hierdoor is de aanvraag dan ook niet in overeenstemming met de geldende verordening.

Conclusie:

De aanvraag past niet binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

Het ontwerp kan qua vorm, materiaalgebruik en inplanting stedenbouwkundig niet aanvaard worden en wordt niet inpasbaar geacht in de omgeving.

Gelet op de schaal, de bestemming, inplanting en algemeen karakter en uitzicht van het ontwerp.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet bestaanbaar in de omgeving.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 23 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 mei 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

Er dienen in functie van de te verwezenlijken appartementen 9 parkeerplaatsen voorzien te worden (1,5 parking per woongegelegenheid). De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein d.d. 22/10/2010 is van toepassing op voorliggende aanvraag. Volgens de parkeerverordening moeten de 9 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien worden.

De aanvraag voorziet geen parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor deze niet voldoet aan de parkeerverordening. Gelet op de beperkte diepte van de samengevoegde percelen is het onmogelijk om parkeerplaatsen te voorzien op eigendommen in de omgeving, doch dit laat de parkeerverordening niet toe als afwijking. Er dient derhalve geconcludeerd te worden dat het terrein niet geschikt geacht wordt om een meergezinswoning te voorzien, daar er geen mogelijkheid bestaat de nodige parkeerplaatsen te verwezenlijken op eigen terrein. Op basis van de verordening kan deze aanvraag dan ook niet voor vergunning in aanmerking komen.

Er kan dan ook gebruik gemaakt worden van artikel 4.4.1 §1 van de VCRO voor wat betreft mogelijke afwijkingen t.o.v. BPA's, RUP's en verordeningen, aangezien het hier geen afwijking betreft t.o.v. afmetingen, inplanting van constructies, dakvorm en gebruikte materialen.

Verder wijkt de aanvraag ook af van de gemeentelijke hemelwaterverordening d.d. 04/06/2009 waarin gesteld wordt dat de minimale tankinhoud van de hemelwaterput bij een dakoppervlakte van 181m² tot 200m² 10.000 liter dient te bedragen. Het voorziene dak heeft een oppervlakte van 198m². er wordt slechts een hemelwaterput van 7.500 liter

voorzien. Een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter kan als voorwaarden opgelegd worden.

9. GOEDE RO: *niet OK*

Toelichting:

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning op twee percelen met in totaal 6 woongelegenheden. Het perceel ligt net niet binnen de begrenzing van het BPA 'Centrum' en sluit aan bij de dichtbebouwde kern waar meerdere meergezinswoningen voorkomen. De woning sluit qua gabarit aan op de aanpalende woning links dat ook uit drie bouwlagen en een plat dak bestaat. In de nabije omgeving komen ook nog gebouwen voor met drie volwaardige bouwlagen. Het gebouw past zich derhalve in het straatbeeld in. Ook qua bouwdiepte is het aangevraagde gebouw aanvaardbaar. De totale bouwdiepte inclusief terrassen bedraagt 17m. Het aanpalende gebouw links houdt diezelfde bouwdiepte aan. Het terrein heeft een beperkte diepte. De bouwdiepte zonder terrassen bedraagt 15m op alle bouwlagen. Zodoende wordt een volwaardige tuinzone gelaten van minstens 11,08m diep.

De wooneenheden die voorzien worden vertonen voldoende leefkwaliteit. Er wordt licht en lucht binnengebracht in alle leefruimtes. Elk appartement beschikt over een private buitenruimte. De voorziene terrassen respecteren het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten. De privacy van de aanpalenden wordt niet geschonden.

De aanvraag zou principieel vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking kunnen komen. Echter doorstaat de aanvraag de juridische toetsing niet omwille van haar strijdigheid met de gemeentelijke parkeerverordening en het ongunstige advies van het Centrum voor Toegankelijkheid. De aanvraag dient derhalve te worden geweigerd.

...

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 25 juni 2012, na een wijziging van de bouwplannen, voorwaardelijk gunstig.

Na de hoorzitting van 15 mei 2012 beslist de verwerende partij op 5 juli 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Er dienen in functie van de te verwezenlijken appartementen 9 parkeerplaatsen voorzien te worden (1,5 parking per woongelegenheden). De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein d.d. 22/10/2010 is van toepassing op voorliggende aanvraag. Volgens de parkeerverordening moeten de 9 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien worden. De aanvraag voorziet geen parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor deze niet voldoet aan de parkeerverordening. Gelet op de beperkte diepte van de samengevoegde percelen is het onmogelijk om parkeerplaatsen te voorzien, zonder dat dit ten koste zou gaan van de achtertuintzone die reeds beperkt in diepte is tot 11 à 14,5m.

De deputatie besliste in zitting van 16 mei 2012 het dossier te verdagen. In de hoorzitting liet de aanvrager verstaan over de noodzakelijke parkeerplaatsen te beschikken in de directe omgeving, op de percelen van de aanvrager. Er zou zelfs een overschot aan parkeerplaatsen zijn. De deputatie stelt voor dat de aanvrager deze mogelijkheden met de gemeente bespreekt en eventueel bijkomende modaliteiten toevoegt aan het dossier.

Daarnaast dient de aanvraag aangepast te worden naar aanleiding van het ongunstig advies van het provinciale centrum voor toegankelijkheid.

Op 13 juni 2012 werden plannen door de beroeper bijgebracht. Deze plannen omvatten verschillende aanpassingen om tegemoet te komen aan de opmerkingen van het ongunstig advies van het centrum voor toegankelijkheid. Op 25 juni 2012 brengt het centrum voor toegankelijkheid een nieuw advies uit dat deze keer voorwaardelijk gunstig is.

Op dinsdag 5 juni 2012 heeft beroeper een informele bespreking gehad met de gemeente Schoten. Uit deze bespreking bleek, volgens de beroeper, dat de 9 nodige parkeerplaatsen best voorzien worden in de ondergrondse parking van de nieuwbouw gelegen aan de Paalstraat 165. De beroeper brengt hiervan een plan bij, alsook de berekening van de nodige parkeerplaatsen in de omgeving, waaruit blijkt dat er ruim voldoende parkeergelegenheid is. De deputatie oordeelt dat om deze reden de aanvraag toch vergunbaar is en legt op dat er 9 vaste parkeerplaatsen voorzien moeten worden in de ondergrondse parking aan de Paalstraat 155-163.

Verder wijkt de aanvrager ook af van de gemeentelijke hemelwaterverordening d.d. 04/06/2009 waarin gesteld wordt dat de minimale tankinhoud van de hemelwaterput bij een dakoppervlakte van 181m² tot 200m² 10.000 liter dient te bedragen. Het voorziene dak heeft een oppervlakte van 198m². er wordt slechts een hemelwaterput van 7.500 liter voorzien. Een hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter kan als voorwaarde opgelegd worden. De gemeentelijke hemelwaterverordening kan op die manier nageleefd worden.

De aanvraag werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd door het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid en de brandweer van Schoten. Deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.

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

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning op twee percelen met in totaal 6 wooneenheden. Het perceel ligt net niet binnen de begrenzing van het BPA 'Centrum' en sluit aan bij de dichtbebouwde kern waar meerdere meergezinswoningen voorkomen. De woning sluit qua gabarit aan op de aanpalende woning links dat ook uit drie bouwlagen en een plat dak bestaat. In de nabije omgeving komen ook nog gebouwen voor met drie volwaardige bouwlagen. Het gebouw past zich derhalve in het straatbeeld in. Ook qua bouwdiepte is het aangevraagde gebouw aanvaardbaar. De totale bouwdiepte inclusief terrassen bedraagt 17m. Het aanpalende gebouw links houdt diezelfde bouwdiepte aan. Het terrein heeft een beperkte diepte. De bouwdiepte zonder terrassen bedraagt 15m op alle bouwlagen. Zodoende wordt een volwaardige tuinzone gelaten van minstens 11,08m diep.

De wooneenheden die voorzien worden vertonen voldoende leefkwaliteit. Er wordt licht en lucht binnengebracht in alle leefruimtes. Elk appartement beschikt over een private buitenruimte. De voorziene terrassen respecteren het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten. De privacy van de aanpalenden wordt niet geschonden.

Aangezien de aanvrager ook in staat is om 9 vaste parkeerplaatsen te reserveren voor dit appartementsgebouw in de onmiddellijke omgeving kan geconcludeerd worden dat de

aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking kan komen.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen en kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder de voorwaarden opgenomen in de adviezen van het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid en de brandweer van Schoten, op voorwaarde dat er 9 vaste parkeerplaatsen voorzien worden in de ondergrondse parking aan de Paalstraat 155-163 en op voorwaarde dat de gemeentelijke hemelwaterverordening nageleefd wordt.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is met een aangetekende brief van 29 augustus 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep bij de Raad, ingesteld op 11 oktober 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

2. Het belang van het college dient aan de kaak te worden gesteld.

De bestreden beslissing is immers, gelet op hetgeen volgt, niet griefhoudend voor het college, nu haar geen enkel nadeel wordt berokkend door de bestreden beslissing. Alzo getuigt het college niet van een zeker belang, nu zelfs niet wordt uitgegaan van een concreet gegeven waaruit zou moeten blijken dat het reserveren van de negen parkeerplaatsen in het nabijgelegen perceel een daadwerkelijke nadelige impact zou hebben op de verkeerssituatie. Inderdaad, het college genoegte zich met het poneren van een potentieel nadeel, dat op geen enkele wijze concreet of aannemelijk wordt gemaakt.

Het geallegeerde nadeel is verder geenszins persoonlijk van aard in hoofde van het college (de gemeente — het algemeen belang), doch kan, indien al bewezen, enkel de onmiddellijke omwonenden treffen. Het belang van de omwonenden is inderdaad niet gelijk te stellen met dat van de gemeente.

Vervolgens dient de vraag te worden gesteld of het college wel een voordeel kan halen uit de vernietiging van de bestreden beslissing. Bij gebreke aan nadelige impact van de bestreden beslissing, minstens bij afwezigheid van bewijs daarvan, is enig direct en persoonlijk te behalen voordeel afwezig.

Moge het duidelijk blijken uit hetgeen volgt dat het college enkel te doen is om een erezaak, ingegeven door het feit dat zij aanstoot neemt aan het ter zijde schuiven door de

deputatie van haar (gebrekkig geredigeerde) parkeerverordening. In de feiten blijkt immers geen enkel element dat op enigerlei wijze een probleem kan vormen, nu er parkeergelegenheid te over is en de verkeerssituatie niet wordt beïnvloed. Louter optreden in het belang van de wet in ruime zin (i.c. de parkeerverordening) doet geen (afdoende) belang ontstaan.

Nu het college evenmin aantoont over een functioneel belang te beschikken — zij bewijst immers niet concreet dat haar prerogatieven zouden zijn geschonden — dient haar voorziening als onontvankelijk te worden afgewezen bij gebreke aan belang.

(...)

Deze beoordeling van belang dient in globo te worden beoordeeld, alsmede op het niveau van elk door het college aangedragen middel.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, § 1, 2° VCRO bepaalt dat een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan beroep kan in stellen bij de Raad. De verzoekende partij heeft, als vergunningverlenend bestuursorgaan oordelend in eerste administratieve aanleg, op 28 februari 2012 de aanvraag van de tussenkommende partij geweigerd. De verzoekende partij beschikt derhalve in de onderliggende zaak over het vereiste belang om beroep in te stellen bij de Raad.

De exceptie van de tussenkommende partij kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 §1, 1° a) VCRO, van artikel 4.4.1 §1 VCRO, van artikel 2 en artikel 4b van de gemeentelijke parkeerverordening van 22 oktober 2010, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen dat volgens artikel 4b van de gemeentelijke parkeerverordening het minimum aantal parkeerplaatsen zoals bepaald in deze verordening op het eigen terrein moet voorzien worden en dat de bestreden beslissing de vermelde parkeerverordening schendt door een vergunning te verlenen waarbij weliswaar 9 parkeerplaatsen worden voorzien, doch niet op het eigen terrein.

De verzoekende partij zet – ondergeschikt – nog uiteen:

“ ...

Ondergeschikt, in de mate verwerende partij aan zou voeren dat het vergunde als een afwijking van de parkeerverordening aanzien zou moeten worden, wenst verzoekende partij nu reeds op te merken dat in het bestreden besluit geen enkel onderdeel gewijd wordt aan de vraag of een afwijking mogelijk is. Wanneer verwerende partij met andere woorden de bestreden beslissing zou willen verantwoorden aan de hand van een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften, moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing minstens niet afdoende werd gemotiveerd, en enkel om die reden

reeds onwettig is. Wegens een schending van de artikelen 2 en 3 van de wet houdende de formele motivering van bestuurshandelingen.

Bovendien moet worden vastgesteld dat het aangevraagde ook mits afwijking van de verordening niet op wettige wijze vergund kon worden.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de parkeerverordening zelf geen basis biedt om af te wijken van het feit dat parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien moeten worden.

Bovendien biedt ook artikel 4.4.1 VCRO geen basis om een afwijking toe te staan van het aantal parkeerplaatsen dat door een verordening opgelegd wordt, noch van de vraag of deze parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein voorzien worden. Artikel 4.4.1 VCRO bepaalt immers dat slechts beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op volgende punten:

(...)

Een afwijking wat het aantal parkeerplaatsen betreft is dan ook niet mogelijk. Dit werd overigens ook expliciet aangehaald door de PSA in haar negatief advies.

Zelfs indien aangenomen zou worden dat op basis van artikel 4.4.1. VCRO afwijkingen op het vlak van parkeerplaatsen verleend kunnen worden, blijkt in casu niet aan de voorwaarden daartoe voldaan te zijn.

Artikel 4.4.1. VCRO stelt vooreerst zeer duidelijk dat slechts sprake kan zijn van een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften. Hiervan is geen sprake wanneer vastgesteld wordt dat in plaats van 9 parkeerplaatsen (zoals verplicht door de parkeerverordening) geen enkele parkeerplaats voorzien wordt op het eigen terrein. Het voorzien van geen enkele parkeerplaats, daar waar er negen noodzakelijk zijn, kan onmogelijk als beperkte afwijking aanzien worden.

Daarenboven werd het aspect van de parkeerplaatsen die op een aanpalend terrein gesitueerd worden niet voorgelegd tijdens het openbaar onderzoek. De aanvrager opperde dit idee slechts na de hoorzitting bij de Deputatie. Er moet dan ook worden vastgesteld dat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd in de zin van artikel 4.4.1. VCRO. Aan een essentiële vereiste om een afwijking te kunnen toestaan is dan ook niet voldaan. In de mate de Deputatie met andere woorden van mening was met toepassing van artikel 4.4.1. VCRO een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften toe te kunnen staan, staat vast dat dit niet het geval is, zodat de bestreden beslissing ook in die hypothese onwettig is.

...

De verwerende partij repliceert:

“..."

Eisende partij heeft de parkeerverordening slechts zeer selectief gelezen. In de parkeerverordening worden onder hoofdstuk II ook andere bepalingen opgenomen, waaronder afwijkingsmogelijkheden.

"4.b. Minimaal aantallen

(...)"

Hiervan kan afgeweken worden indien meervoudig ruimtegebruik van de parkeerplaatsen mogelijk is."

De parkeerplaatsen aan de Paalstraat 155-165 staan ten dienste van een handelsruimte en appartementen. Op deze plek is meervoudig ruimtegebruik mogelijk. Er zijn voldoende

parkeerplaatsen mogelijk voor samengebruik.

In de parkeerverordening wordt eveneens het volgende opgenomen:

"4.c. Volgende inplanting dient gerespecteerd te worden:

(...)

- Alle parkeerplaatsen die gerealiseerd worden om te voldoen aan deze verordening moeten langs een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg uitmonden, zonder dat zij daarbij de bestaande parkeerplaatsen die gelegen zijn langs de gemeenschappelijke toegang isoleren. Hiervan kan afgeweken worden als wordt aangetoond dat de verkeersveiligheid in gedrang komt.*
 - De parkeerplaatsen moeten worden aangelegd op dat gedeelte van het bouwperceel, dat ingevolge de stedenbouwkundige voorschriften voor bebouwing bestemd is. Er dient vooral over gewaakt te worden dat de verharding het groen niet overheerst. Het gedeelte dat voor tuin en groene stroken bestemd is, mag niet worden opgeofferd aan parkeerplaatsen.*
- (...)"*

Het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op hetzelfde perceel is onmogelijk met slechts één in- en uitrit. Daarenboven is een dergelijke in- en uitrit niet vanzelfsprekend op deze plaats. Recht tegenover het perceel van de aanvraag, aan de overkant van de straat, bevindt zich reeds een in- en uitrit van een groot appartementsgebouw, evenals de in- en uitrit van een druk bezochte openbare parking op de hoek Paalstraat - Rodeborgstraat. Eveneens aan dezelfde kant, bevindt zich nog een in- en uitrit van de handelszaak Home Shop en tegelhandel Bouwcentrale nv. De Rodenborgstraat is eveneens een belangrijke ontsluitingsweg en wordt dagelijks gebruikt door fietsende schoolkinderen. Het samen bundelen van de parkeerplaatsen zal de verkeersveiligheid dan ook ten goede komen.

Ook wordt er door het bundelen van de parkeerplaatsen gewaakt over het groen. De aanvraag opteert voor een profiel van slechts 15m diep over de volledige hoogte van het gebouw. Door de bebouwde oppervlakte tot het minimum te beperken, kan de open ruimte en het groen achteraan de percelen behouden blijven.

Uit voorgaande bepalingen van de stedenbouwkundige verordening, blijkt duidelijk de bedoeling om de goede ruimtelijke ordening te laten primeren op de discussie rond de locatie van de parkeerplaatsen.

De bestreden beslissing motiveert de afwijking op de locatie van de parkeerplaatsen als volgt: (...)

2.

Eisende partij doet daarenboven uitschijnen dat het aspect van de parkeerplaatsen op een aanpalend terrein niet werd voorgelegd tijdens het openbaar onderzoek. Dit is echter niet correct. Op het inplantingsplan, zoals voorgelegd tijdens het openbaar onderzoek wordt wel degelijk melding gemaakt van parkeerplaatsen die voorzien worden op andere percelen. (stuk 14). Dit blijkt tevens duidelijk uit de weigeringsbeslissing van eisende partij. Hierin wordt het volgende gesteld: "In de huidige aanvraag zijn deze 9 autostaanplaatsen niet voorzien op het bouwperceel zelf maar werd er verwezen naar de parkings van de achterliggende site met handelsruimte om als staanplaatsen dienst te doen voor de nieuw te bouwen appartementen." Stellen dat het aspect van de

parkeerplaatsen op een aanpalend terrein niet werd voorgelegd tijdens het openbaar onderzoek, getuigt dan ook van kwade trouw.

De bestreden beslissing wijkt niet af van de stedenbouwkundige verordening, mits die verordening zelf afwijkingen toelaat.

Het middel is niet gegrond.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

3. STP merkt vooreerst op dat uit een strikte lezing van de tekst van de parkeerverordening (Gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein) niet blijkt dat i.c. een minimumaantal parkeerplaatsen dient te worden voorzien op het desbetreffende perceel. (...)

Zelfs de toelichtingsnota verschaft niet de nodige duiding.

Art. 2.1. van de verordening brengt het bouwen van een meergezinswoning weldegelijk binnen het toepassingsgebied van de verordening, doch art. 4.b. legt enkel minimumaantallen in geval van opsplitsing, uitbreiding of functiewijzigingen van bestaande gebouwen, in geval van huisvesting van meerdere functies en ten aanzien van parkeerplaatsen voor personen met verminderde beweeglijkheid (waarbij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening ter zake dient te worden gevolgd).

Niettegenstaande een zeer welwillende lezing van de verordening kan STP niet ontwaren waar concreet wordt opgelegd dat i.c. bij het oprichten van een meergezinswoning negen parkeerplaatsen op het perceel zelf dienen te worden voorzien.

Ook het college lijkt dit te beseffen nu zij in haar inleidend verzoekschrift enkel het volgende stelt: 'Artikel 4 valt onder hoofdstuk 2, parkeren op eigen terrein. het minimum aantal parkeerplaatsen moet met andere woorden op het eigen terrein voorzien worden.' Deze stelling overtuigt niet. Onrechtstreeks ('met andere woorden' sic) afleiden uit de betiteling van een hoofdstuk van de verordening dat een positiefrechtelijke verplichting wordt opgelegd, faalt naar recht.

4. Voor het overige sluit STP zich integraal aan bij hetgeen de deputatie betoogt in haar nota d.d. 14 november 2012.

STP vult nog aan dat in zoverre zou worden geacht dat er weldegelijk een minimumaantal parkeerplaatsen op het perceel zelf wordt opgelegd, het inplanten van de parkeerplaatsen op het nabijgelegen terrein, tevens eigendom van STP, eerder dan op het desbetreffende perceel, een beperkte afwijking uitmaakt op de alsdan geldende verordening, in de zin van art. 4.4.1. VCRO. De afwijking bestaat erin dat de alsdan verplichte parkeergelegenheid elders, doch dichtbij, wordt voorzien en niet — zoals het college voorhoudt — dat er geen enkele parkeergelegenheid wordt voorzien. Aan de hand van de geldende rechtspraak en de omzendbrief ter zake, kan STP met vertrouwen stellen dat de parkeerkwestie een beperkte afwijking zou inhouden, nu onder meer geen sprake is van een bestemmingswijziging, wijziging van het aantal bouwlagen, overschrijding van zonegrenzen, bouwverbod, De beweerde afwijking op de parkeerverordening ter zake is dan ook als beperkt te aanzien. (...)

Zoals de deputatie terecht opmerkt, maakte deze inplanting vervolgens weldegelijk reeds het voorwerp uit van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 januari 2012 tot en met 15 februari 2012, gedurende hetwelk geen enkel bezwaarschrift werd ingediend. De voorgenomen inplanting is derhalve evenzeer reeds voorgelegd aan het college. De motivering van haar weigeringsbeslissing luidt immers ter zake als volgt: (...)

Aldus is aan de voorwaarden voor een afwijking in de zin van art. 4.4.1. VCRO voldaan. Het feit dat niet uitdrukkelijk wordt verwezen naar deze bepaling, vermag niet te doen besluiten tot het bestaan van een gebrek aan motivering, nu weldegelijk wordt aangehaald waarom de plaats van de inplanting van de parkeerplaatsen in kwestie verantwoord is.

...

Daarbij opgemerkt zijnde dat in ditzelfde aangehaalde arrest ondubbelzinnig wordt beslist dat een afwijking op de parkeerverordening weldegelijk mogelijk is aan de hand van art. 4.1.1. VCRO.

Nu de goede ruimtelijke ordening is gevrijwaard en geen onwettigheden voorliggen, kan de annulatievordering niet worden ingewilligd, minstens niet op grond van het eerste door het college opgeworpen middel.

...

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde project voorziet in het slopen van twee eengezinswoningen en het oprichten van een meergezinswoning, met drie bouwlagen en 6 appartementen.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de negen parkeerplaatsen van het project volgens de gemeentelijke parkeerverordening van de gemeente Schoten moeten worden voorzien op "eigen terrein" en dat de bestreden beslissing de parkeerverordening op dat punt schendt.

2.

Artikel 2 van de gemeentelijke parkeerverordening van de gemeente Schoten van 22 oktober 2010, luidt als volgt:

"De artikelen van dit hoofdstuk zijn van toepassing bij volgende vergunningsplichtige werken met het oog op realisatie van of werken aan terreinen en gebouwen andere dan ééngesinswoningen:

- het bouwen of herbouwen van een meergezinsgebouw*
- het opsplitsen van een gebouw of wijzigen van het aantal woongelegenheden*
- het uitvoeren van een vergunningsplichtige functiewijziging van een bebouwd onroerend goed*
- het oprichten, uitbreiden van bedrijven, handelsvestigingen, kantoren, horekazaken en gebouwen voor dienstverlening"*

Artikel 4.b "Minimumaantallen" van dezelfde verordening bepaalt dat voor meergezinswoningen het minimum aantal parkeerplaatsen 1,5 bedraagt per woongelegheden/appartement en 1 per woongelegheden/studio.

Artikel 4.c “Volgende inplanting dient gerespecteerd te worden” van dezelfde verordening bepaalt onder meer dat “de parkeerplaatsen moeten worden aangelegd of voorzien zijn op het bouwperceel zelf waarop het betreffende gebouw is gesitueerd”, dat “de parkeerplaatsen moeten worden aangelegd op dat gedeelte van het bouwperceel dat ingevolge de stedenbouwkundige voorschriften voor bebouwing bestemd is” en dat “voor de toepassing van deze regel (...) het in veel gevallen (zal) noodzakelijk zijn te eisen dat de parkeerplaatsen ofwel in het gebouw zelf, ofwel ondergronds onder de groene ruimten worden aangelegd”.

Uit deze bepalingen volgt, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, dat voor een meergezinswoning met 6 woongelegenheden/appartementen een minimumaantal van 9 parkeerplaatsen geldt, die moeten worden voorzien op het bouwperceel van de meergezinswoning.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing zelf dat volgens de vermelde parkeerverordening de 9 parkeerplaatsen van het project “op eigen terrein” moeten voorzien worden en dat het aangevraagde daaraan niet voldoet, om vervolgens te stellen dat de aanvraag op dat punt toch vergunbaar is “op voorwaarde dat er 9 vaste parkeerplaatsen voorzien worden in de ondergrondse parking aan de Paalstraat 155-163”.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij tot het besluit komt om de vermelde voorwaarde op te leggen omdat door “de beperkte diepte van de samengevoegde percelen (...) het onmogelijk (is) om parkeerplaatsen te voorzien, zonder dat dit ten koste zou gaan van de achtertuinzone die reeds beperkt in diepte is tot 11 à 14,5m” en omdat de aanvrager een plan bijbrengt van “de ondergrondse parking van de nieuwbouw gelegen aan de Paalstraat 165” en een berekening van de nodige parkeerplaatsen in de omgeving “waaruit blijkt dat er ruim voldoende parkeergelegenheid is”.

De verwerende partij overweegt derhalve heel duidelijk en uitdrukkelijk waarom ze niet oordeelt overeenkomstig de parkeerverordening, hetgeen echter te onderscheiden is van het oordelen overeenkomstig een afwijkingsbepaling van de parkeerverordening en tevens te onderscheiden is van het oordelen op grond van artikel 4.4.1 VCRO.

Uit geen enkele overweging uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning voor het project heeft verleend op grond van een afwijkingsbepaling van de parkeerverordening of op grond van artikel 4.4.1 VCRO. Integendeel, zoals reeds vastgesteld, blijkt uit de overwegingen van de bestreden beslissing dat de motieven van de verwerende partij vreemd zijn aan de vermelde grondslagen.

4.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij in strijd met de gemeentelijke parkeerverordening heeft beslist om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv IMMO S.T.P. is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 juli 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van twee woningen en bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 2900 Schoten, Rodeborgstraat 115-117 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 69P5 en 69R6.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ