

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0171 van 23 april 2013
in de zaak 1112/0499/A/4/0498

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. Mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 1040 Brussel, Galliërslaan 33
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat August GOORIS
kantoor houdende te 1090 Brussel, Jacques Sermonlaan 105

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 maart 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 24 augustus 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een appartementsgebouw.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaten Nathalie OOSTERBOSCH en Luc BALCAEN die verschijnen voor de tussenkomenende partij, zijn 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 8 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 30 mei 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 8 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 30 mei 2012 het verzoek tot tussenkomst van de tweede verzoekende partij onontvankelijk verklaard wegens het niet tijdig betalen van het rolrecht. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

IV. FEITEN

Op 26 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een appartementsgebouw”*.

De aanvraag heeft betrekking op een appartementsgebouw waarvoor op 17 november 1988 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

Op 15 februari 1994 werd een regularisatieaanvraag voor het oprichten van een veranda op de eerste verdieping en de inrichting van een flat in het dakgedeelte geweigerd.

Op 18 maart 1997 werd een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een verbouwing geweigerd.

Op 30 juni 1999 werd een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een tuintrap, dakterras, balkons en dakappartement geweigerd.

Met de aanvraag van 26 mei 2011 wordt de regularisatie gevraagd voor het inrichten van een bureauruimte op de benedenverdieping, een schuifraam in de achtergevel, een veranda op het eerste verdiep, terrassen op het tweede en derde verdiep en een dakkapel in de zolder.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 11 september 1953 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Sint-Engelbertus’ en latere herzieningen, meer bepaald in een zone voor gesloten bebouwing en gedeeltelijk binnen de strook voor bijgebouwen zonder verdieping.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 juni 2011 tot en met 13 juli 2011, wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De brandweer van Asse brengt op 13 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel weigert op 24 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Huidige aanvraag kan enkel worden toegestaan mits het verkrijgen van afwijkingen op de voorschriften van het BPA en de verordening van de gemeente:

- de maximale bouwdiepte bedraagt reeds 13m op de verdiepingen, het terras en de veranda op de 1^{ste} verdieping is onaanvaardbaar.

De dakuitbouw heeft geen enkel nut voor de toekomstige zolderruimte en is niet noodzakelijk.

Deze gevraagde afwijkingen worden niet toegestaan/aangevraagd.

Gemeentelijke bouwverordening:

- er dient 1 garage per woonst te zijn evenals een garage voor het bureau op het gelijkvloers, het ontwerp heeft slechts 3 i.p.v. de noodzakelijke 4 autostaanplaatsen in het gebouw.

Gelet op de verkeersproblematiek in de gemeente en in het bijzonder op dit gedeelte van de [REDACTED] is het toelaten van een bureel zonder een autostaanplaats in het gebouw niet aanvaardbaar.

Er wordt geen afwijking op de bouwverordening toegestaan.

De ingediende bezwaren kunnen gedeeltelijk worden bijgetreden.

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 19 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 december 2011 om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de invulling van een bureauruimte op de benedenverdieping en een schuifraam in de achtergevel, en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de veranda, het terras, de balkons en de dakkapel.

Na de hoorzitting van 20 december 2011 beslist de verwerende partij op 22 december 2011 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de bureauruimte op de benedenverdieping en een schuifraam in de achtergevel, en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de veranda, het terras, de balkons en de dakkapel. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

c) De zone voor gesloten bebouwing voorziet een maximale diepte van 13.00m, nadien is er de zone voor bijgebouwen waar enkel een benedenverdieping is toegestaan. De veranda met terras op de eerste verdieping en de balkons op de tweede en derde verdieping bevinden zich binnen de zone voor bijgebouwen. Bijkomend zijn balkons verboden volgens de zone voor gesloten bebouwing. Deze uitgevoerde werken zijn geen beperkte afwijking ten opzichte van de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, maar wijken af zowel wat bestemming als wat bouwdiepte betreft. Een afwijking volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is niet mogelijk.

d) De dakverdieping is voorzien van een dakkapel. Deze werd uitgevoerd in strijd met de verleende stedenbouwkundige vergunning. De dakverdieping bevindt zich al buiten het toegelaten gabariet volgens het geldende BPA. Het is stedenbouwkundig niet verantwoord om hierop nog eens een bijkomend volume toe te staan. De functie van deze dakverdieping is opnieuw bestemd tot zolder. Een dakkapel is hier niet noodzakelijk. Ook hier is een afwijking op de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA niet mogelijk.

e) De invulling van een bureelruimte op de benedenverdieping is niet in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Het betreft een beperkte oppervlakte van $\pm 17.80\text{m}^2$. In de achtergevel is een schuifraam geplaatst om deze ruimte van voldoende rechtstreeks licht te voorzien. De bouwdiepte van 20.00m is vergund geweest bij de stedenbouwkundige vergunning van 17 november 1988. Volgens het beroepschrift zal dit

kantoortje enkel gebruikt worden door een bewoner van de bovengelegen appartementen. De ruimtelijke impact van dergelijke beperkte bureauruimte op de directe omgeving is beperkt. Wel kan deze invulling een invloed hebben op het nodige aantal parkeerplaatsen.

f) Er is een gemeentelijke verordening 'Reglement op het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken' van 3 februari 1998. Volgens deze verordening wordt één parkeerplaats opgelegd per woongelegenheid en één parkeerplaats per 35m² kantooroppervlakte. Er zijn drie woongelegenheden en één bureauruimte kleiner dan 35.00m². Strikt genomen zijn er vier parkeerplaatsen nodig.

Het plan heeft in de garage op de benedenverdieping drie parkeerplaatsen voorzien. De garage heeft een vrije breedte van 4.90m en een minimale diepte van 16.00m, het gedeelte van voorraad en tellerlokaal niet meegerekend. De mogelijkheid tot het stallen van vier wagens bestaat, ook al is de manoeuvreerruimte beperkt. Tevens zou het mogelijk zijn om een wagen te stallen in de achteruitbouwstrook voor het gebouw. De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, voor wat betreft de bureauruimte op de benedenverdieping en het schuifraam in de achtergevel, om volgende redenen:

- de bureauruimte van ±17.80m² op de benedenverdieping is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, de omvorming tot bureau heeft een beperkte ruimtelijke impact op de directe omgeving en er is een schuifraam in de achtergevel zodat er voldoende rechtstreeks licht is;*
- de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen.*

De aanvraag komt niet in aanmerking voor wat betreft de regularisatie van de veranda, het terras, de balkons en de dakkapel, om volgende redenen:

- deze werken zijn in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, de zone voor gesloten bebouwing is beperkt tot 13.00m bouwdiepte, binnen de zone voor bijgebouwen is enkel een benedenverdieping toegelaten en balkons zijn verboden;*
 - een beperkte afwijking zoals voorzien in artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ten opzichte van de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, is niet mogelijk.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen zijn belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 4° VCRO voor wie de beroepstermijn een aanvang neemt de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

Uit het attest van aanplakking blijkt dat de bestreden beslissing op 20 januari 2012 werd aangeplakt.

Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld bij aangetekend schrijven van 1 maart 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

In de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor het omvormen van een ruimte naar een bureel op de benedenverdieping en het plaatsen van een schuifraam in de achtergevel.

De verzoekende partijen stellen met betrekking tot hun belang:

“
...
Zowel de geregulariseerde benedenverdieping als het erin verwerkte schuifraam geven uit op de tuin waardoor de privacy en de woonkwaliteit van verzoekende partijen ernstig wordt aangetast.
...”

Het wordt niet betwist dat woning van de verzoekende partijen onmiddellijk paalt aan het bouwperceel en de tuinen aan elkaar grenzen.

De verzoekende partijen maken in hun betoog aannemelijk dat zij als burelen hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“
...
Verwerende partij gaat er in het bestreden besluit vanuit dat de betreffende “bureelruimte” een oppervlakte van ca. 17,80 m² kent. Niets is minder waar. Bijgaand vindt u een afprint van de website [REDACTED] en [REDACTED] waaruit blijkt dat deze ruimte wel degelijk 30 m² groot is (stuk 4). Het besluit van de Deputatie steunt dan ook manifest onjuiste feiten en is dan ook genomen met schending van de materiële motiveringsplicht.

Bovendien bevat deze ruimte alle kenmerken van een volwaardige “woonlaag”. Zo werd er voor deze ruimte een afzonderlijke electriciteitsmeter en brievenbus (in totaal 6, stuk 1) geplaatst en is zij zelfs bereikbaar via een afzonderlijke ingang. Volgens de rechtspraak van de Raad van State is er sprake van een afzonderlijke woonlaag wanneer deze geen verbinding heeft met andere woongelegenheden (R.v.St., 4 februari 1999, MOISSON-DE CUYPER, nr. 78.583). Dat is ten deze het geval...

Ook het feit dat alle nutsvoorzieningen (douche, sanitair, ...) in deze ruimte werden aangelegd toont genoegzaam aan dat het de bedoeling is van de aanvragers om ze verder te verhuren als "woonruimte".

De aanvragers wonen in Lasne en zien het betreffende appartementsgebouw louter en alleen als een "opbrengsteigendom" waarbij het bekomen van een maximaal rendement (lees:huurgeld) duidelijk prevaleert boven de stedenbouwwetgeving en het woon-en leefklimaat van de omwonenden, waaronder cliënten.

Tenslotte steunt het besluit van de Deputatie van Vlaams-Brabant op de onjuiste premisse dat het appartementsgebouw maar 3 woongelegenheden en een bureauruimte zou hebben. Het gebouw bevat wel degelijk 4 woonlagen + polyvalente (woon)ruimte van 30 m².

..."

De verwerende partij repliceert:

"...

Zo is er in casu vooreerst geen sprake van enige schending van de materiële motiveringsplicht.

Verzoekende partijen houden in hun verzoekschrift voor dat de motivering in de bestreden beslissing op manifest onjuiste gegevens zou gesteund zijn, doordat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte er vanuit zou zijn gegaan dat de bureelruimte een oppervlakte van ca. 17,80m² zou hebben, terwijl deze ruimte volgens verzoekende partijen wel degelijk 30m² groot zou zijn.

Evenwel blijkt uit de bij de aanvraag bijgevoegde plannen van architect [REDACTED] dat de bureelruimte wel degelijk een oppervlakte van ca. 17,80m² heeft.

Verwerende partij heeft zich bijgevolg dan ook geenszins gesteund op manifest onjuiste gegevens.

Daarnaast houden verzoekende partijen in hun verzoekschrift voor dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte de zogeheten 'bureelruimte' niet als een afzonderlijke 'woonlaag' heeft gekwalificeerd. Volgens verzoekende partijen dient uit het feit dat voor deze ruimte een afzonderlijke elektriciteitsmeter, afzonderlijk sanitair, een afzonderlijke brievenbus en een afzonderlijke gang werden voorzien, immers te worden afgeleid dat deze ruimte een bijkomende 'woonlaag' is.

Deze conclusie van verzoekende partijen kan echter onmogelijk aangenomen worden. Het is toch immers geenszins zo dat door het treffen van dergelijke voorzieningen automatisch een 'woonlaag gecreëerd' wordt. Een kantoorruimte (van bijv. een zelfstandige) behoeft toch immers dezelfde voorzieningen.

Ook deze argumentatie van verzoekende partijen dient dan ook te worden verworpen.

Tenslotte zou de bestreden beslissing, volgens verzoekende partijen, steunen op de onjuiste premisse dat het appartementsgebouw maar drie woongelegenheden en een bureauruimte zou hebben, i.p.v. vier woongelegenheden en een polyvalente woonruimte van 30m².

Evenwel wordt de woongelegheden op de dakverdieping niet vergund, zodat er wel degelijk sprake is van slechts drie, en niet vier, woongelegenheden.

Verwerende partij is in de bestreden beslissing dan ook zeker niet van een foutieve premisse uitgegaan.

Concluderend kan er dan ook gesteld worden dat van enige schending van het materiële motiveringsbeginsel er in casu absoluut geen sprake kan zijn.

De bestreden beslissing werd overigens afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven.

Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.

Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier.

De bestreden beslissing schendt dan ook geenszins het materiële motiveringsbeginsel.

Evenmin schendt de bestreden beslissing overigens het zorgvuldigheidsbeginsel, integendeel zelfs.

De bestreden beslissing vermeldt uitvoerig de onderliggende feitelijke motieven, die ook op een correcte wijze werden geïnterpreteerd, en is tevens voldoende juridisch gefundeerd en met kennis van zaken genomen, zodat er zeker geen sprake kan zijn van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

De oppervlakte van de kantoorruimte is wel degelijk 17,82 m² (2,68m x 6,65m). Samen met de sanitaire cel geeft dit een oppervlakte van 21,84 m². Een afprint van een website van een immokantoor kan moeilijk als bewijsstuk aangevoerd worden.

Hier tracht men verwarring te zaaien tussen het begrip “woonlaag” en “bouwlaag”. Een kantoor is een bouwlaag en wordt in het gewestplan, noch in het BPA als “woonlaag” beschouwd. Het kantoor is een afzonderlijke bouwlaag met eigen voorzieningen die er integrerend deel van uitmaken. Dit is een normale en volkomen wettelijke situatie.

De Deputatie heeft het wel degelijk bij het rechte eind, wanneer ze het kantoor als bouwlaag en niet als woonlaag beschouwt.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij vergunt in de bestreden beslissing het omvormen van een ruimte naar een kantoor op de benedenverdieping en het plaatsen van een schuifraam in de achtergevel. Ze overweegt onder meer dat de invulling van een kantoorruimte op de benedenverdieping niet in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, dat het een

beperkte oppervlakte betreft van $\pm 17.80 \text{ m}^2$, dat in de achtergevel een schuifraam is geplaatst om deze ruimte van voldoende rechtstreeks licht te voorzien, dat de bouwdiepte van 20 meter is vergund bij de stedenbouwkundige vergunning van 17 november 1988, dat volgens het beroepschrift dit kantoor enkel gebruikt zal worden door een bewoner van de bovengelegen appartementen en dat de ruimtelijke impact van dergelijke geringe bureauruimte op de directe omgeving beperkt is.

De verzoekende partijen voeren daar tegen aan dat de kantoorruimte 30 m^2 groot zou zijn en alle kenmerken heeft van een volwaardige woonlaag.

2.

Ter adstructie van het middel verwijzen de verzoekende partijen naar een advertentie op "Immoweb.be" waaruit zou blijken dat de voormelde kantoorruimte 30 m^2 zou bedragen en naar het feit dat de kantoorruimte een afzonderlijke ingang en nutsvoorzieningen zou hebben, waaruit de verzoekende partijen blijkbaar afleiden dat het de bedoeling zou zijn van de aanvragers om de ruimte te verhuren als woonruimte.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de kantoorruimte ongeveer $17,80 \text{ m}^2$ bedraagt. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij op grond van de ingediende bouwplannen niet tot die berekening kon komen, noch dat de bouwplannen, ingediend ter gelegenheid van de betrokken aanvraag, foutief zouden zijn en zouden afwijken van de bestaande toestand of de vergunde toestand.

De verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat de oppervlakte van de kantoorruimte in de bestreden beslissing foutief zou zijn. De enkele verwijzing naar een oppervlakte in de door de verzoekende partijen voorgelegde advertentie kan niet tot een andere conclusie doen komen.

4.

De verzoekende partijen kunnen evenmin gevolgd worden waar ze stellen dat de kantoorruimte moet beschouwd worden als een woonlaag en als dusdanig bedoeld, omdat het over een afzonderlijke ingang en nutsvoorzieningen zou beschikken. De bedoelde voorzieningen zijn immers niet per se vreemd aan de uitrusting van een kantoorruimte.

5.

Het is niet duidelijk waarop de argumentatie van de verzoekende partijen steunt dat het gebouw vier woonlagen bevat met polyvalente woonruimte en niet, zoals in de bestreden beslissing vermeld, drie woonlagen en een kantoorruimte.

Voor zover de verzoekende partijen deze bewering steunen op de aanwezige dakverdieping, moet met de verwerende partij vastgesteld worden dat er in de bestreden beslissing geen woongelegenheid wordt vergund, hetgeen overigens uitdrukkelijk in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing immers met betrekking tot de zolderruimte dat "de functie van deze dakverdieping is opnieuw bestemd tot zolder".

6.

De conclusie van het voorgaande is dat verzoekende partijen geen schending aantonen van de aangehaalde beginselen.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1, 5° van de gemeentelijke bouwverordening 'reglement op het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken' van 3 februari 1998.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Het bestreden besluit van de Deputatie is strijdig met voormelde verordening. Men heeft destijds een afwijking toegestaan op de bouwdiepte (van 18 naar 20m) om juist tegemoet te komen aan het parkeerprobleem. Door de bestemmingswijziging naar “woonruimte” of “kantoorruimte” wordt de parkeerfunctie tenietgedaan en is er een nijpend tekort aan parkeerplaatsen.

... ”

Artikel 1 van de Gemeentelijke bouwverordening ‘Reglement op het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken’ bepaalt nochtans zeer duidelijk dat de beschikbare parkeerplaatsen ‘in grondplan’ moeten uitgetekend worden a.d.h.v. rechtshoekjes, overeenstemmend met de voor elk van de parkeerplaats voorgeschreven oppervlakte met vermelding van de in- en uitritten zodanig dat duidelijk kan geoordeeld worden of een vlot en veilig verkeer van en naar de parkeerplaatsen mogelijk is. De ratio legis hiervan is dat achteraf niet kan betwist worden over ‘hoeveel’ volwaardige- met het oog op een vlot en veilig verkeer’ parkeerplaatsen de aanvrager daadwerkelijk beschikt. Deze ‘inschatting’ van de aanvrager is uiteraard niet alleen bedoeld voor de vergunningverlenende overheid, maar ook voor de rechtszekerheid in hoofde van de belanghebbende derden, zoals verzoekende partijen.

Verwerende partij diende bijgevolg ‘akte’ te nemen van het aantal parkeerplaatsen voorzien in het grondplan (3) en bijgevolg besluiten dat dit aantal niet voldoet aan het aantal dat volgens haar nodig is (4).

Met het bestreden besluit wordt een bijkomende parkeergelegenheid gecreëerd zonder dat deze deel uitmaakt van het grondplan, op basis waarvan beoordeeld kan worden of deze parkeerplaatsen een vlot en veilig verkeer garanderen...

Het bestreden besluit is dan ook ontegensprekelijk genomen met artikel 1 van de Gemeentelijke bouwverordening ‘Reglement op het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken’ en steunt geenszins op een afdoende motivering, in de zin van de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet.

... ”

De verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

Zo is er in casu, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden, immers geen ‘nijpend tekort aan parkeerplaatsen’.

... ”

In tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden, bestaat in de parkeergarage wel degelijk de mogelijkheid om vier wagens te stallen.

De garage heeft immers een vrije breedte van 4.90m en een minimale diepte van 16.00m, zodat in deze ruimte wel degelijk vier parkeerplaatsen kunnen voorzien worden, die voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in bovenvermelde bouwverordening (zie art. 1.1.b m.b.t. de minimale afmetingen per standplaats, zijnde 4.50m lang en 2.25m breed).

Daarenboven zou het in casu mogelijk zijn om een wagen te stallen in de achteruitbouwstrook vóór het gebouw. In casu zijn er dan ook zeker voldoende parkeerplaatsen voorzien.

In dit kader wenst verwerende partij volledigheidshalve op te merken dat de kantoorruimte gehuurd wordt door één bewoner van het appartementsgebouw. In principe behoeft deze bureelruimte dan ook geen bijkomende parkeerplaats, zodat drie staanplaatsen in principe zelfs voldoende zijn.

De bestreden beslissing schendt dan ook geenszins de gemeentelijke bouwverordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het formele en / of materiële motiveringsbeginsel.

De bestreden beslissing werd immers afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven.

Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen.

De bestreden beslissing schendt dan ook geenszins het formele en / of materiële motiveringsbeginsel.

...

De tussenkomen partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Het kantoor op het gelijkvloers verhindert niet dat er in de garage vier wagens kunnen ondergebracht worden.

De garage is groot genoeg om vier wagens te stallen. Indien nodig kan men volgens het gemeentereglement nog een vijfde wagen in de achteruitbouwstrook plaatsen. Dit is echter niet nodig en trouwens ook niet aangewezen.

De motivering door de overheid is derhalve correct en ruim voldoende.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het ontwerp van het aangevraagde op grond van de toepasselijke gemeentelijke verordening moet beschikken over vier parkeerplaatsen.

Artikel 1, 5° van de gemeentelijke verordening bepaalt:

“ ...

Bij de bouwaanvragen moeten de parkeerplaatsen (rechthoekjes) in grondplan uitgetekend worden, overeenstemmend met de voor elk van de parkeerplaats voorgeschreven oppervlakte. Op dit grondplan moeten eveneens de in- en uitritten duidelijk aangegeven worden, zodanig dat duidelijk kan geoordeeld worden of een vlot en veilig verkeer van en naar de parkeerplaats mogelijk is.

...”

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij met betrekking tot het voldaan zijn van het aangevraagde aan de parkeerverordening:

“ ...

Er is een gemeentelijke verordening 'Reglement op het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken' van 3 februari 1998. Volgens deze verordening wordt één parkeerplaats opgelegd per woongelegenheid en één parkeerplaats per 35m² kantooroppervlakte. Er zijn drie woongelegenheden en één bureauruimte kleiner dan 35.00m². Strikt genomen zijn er vier parkeerplaatsen nodig.

Het plan heeft in de garage op de benedenverdieping drie parkeerplaatsen voorzien. De garage heeft een vrije breedte van 4.90m en een minimale diepte van 16.00m, het gedeelte van voorraad en tellerlokaal niet meegerekend. De mogelijkheid tot het stallen van vier wagens bestaat, ook al is de manoeuvreerruimte beperkt. Tevens zou het mogelijk zijn om een wagen te stallen in de achteruitbouwstrook voor het gebouw. De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen.

...”

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen omdat “de mogelijkheid tot het stallen van vier wagens bestaat”. In het licht artikel 1, 5° van de gemeentelijke verordening, zoals hierboven aangehaald, is dit echter niet afdoende. Bovendien staat het vaststellen van de mogelijkheid tot het stallen van een aantal voertuigen op een bouwperceel niet gelijk met de verplichting tot de effectieve realisatie van het aanleggen van deze parkeerplaatsen.

3.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] is onontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een appartementsgebouw op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. 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.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partijen.
7. 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 23 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ