

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1092
in de zaak met rolnummer 1314/0475/A/4/0570

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad MORTSEL vertegenwoordigd door advocaten Dirk LINDEMANS en Bert VAN HERREWEGHE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de bvba WOONPLANNERS vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 april 2014, zoals geregulariseerd op 22 mei 2014, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 januari 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel van 23 mei 2011 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen van bijkomende groene parkeerplaatsen op een perceel gelegen te 2640 Mortsel, Liersesteenweg 130, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 408/15.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij tussenarrest van 8 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0244 werd een prejudiciële vraag gesteld aan het Grondwettelijk Hof.

Het Grondwettelijk Hof heeft over deze prejudiciële vraag uitspraak gedaan met een arrest nr. 40/2018 van 29 maart 2018.

De griffie heeft met een brief van 7 mei 2018 de partijen uitgenodigd tot het indienen van een aanvullende nota. Geen van de partijen heeft een aanvullende nota ingediend.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging na het arrest van het Grondwettelijk Hof op de openbare zitting van 17 mei 2018.

Advocaat Jonas VAN ORSHOVEN *loco* advocaat Bert VAN HERREWEGHE voert het woord voor de verzoekende partij.

De tussenkomende partij verschijnt schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

1.

In de mate dat de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst reeds besproken werd in het tussenarrest van 8 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0244, kan naar dit arrest worden verwezen.

2.

Het Grondwettelijk Hof oordeelde in het arrest nr. 40/2018 van 29 maart 2018 over de volgende prejudiciële vraag:

Schendt artikel 4.8.21, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals ingevoerd door artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met de algemene rechtsbeginselen van toegang tot een rechter, het recht op daadwerkelijke rechtshulp, het recht van verdediging en het recht op wapengelijkheid, de artikelen 6 en 13 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, en de artikelen 144, 145, 160 en 161 van de Grondwet, doordat de vervaltermijn, waarbinnen de belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid van de VCRO op ontvankelijke wijze een verzoek tot tussenkomst kunnen indienen die ingevolge deze bepaling bij besluit op 20 dagen kan worden gesteld, te kort is om in overleg met hun raadsman een beredeneerd verzoek tot tussenkomst in te dienen, in vergelijking met de termijn van dertig dagen die geldt in de procedure voor de Raad van State.

Het Grondwettelijk Hof heeft de vraag ontkennend beantwoord op grond van onder meer de volgende overwegingen:

“ ...

B.5.3. Het recht op toegang tot de rechter, gewaarborgd bij artikel 13 van de Grondwet en artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, kan worden onderworpen aan ontvankelijkheidsvoorwaarden. Die voorwaarden mogen echter niet ertoe leiden dat het recht op zodanige wijze wordt beperkt dat de kern ervan wordt aangetast. Dit zou het geval zijn wanneer de beperkingen geen wettig doel nastreven of indien er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

Meer in het bijzonder zijn de regels betreffende de termijn om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen gericht op een goede rechtsbedeling en het weren van de risico's van rechtsonzekerheid. Die regels mogen de rechtzoekenden echter niet verhinderen de beschikbare rechtsmiddelen te doen gelden.

B.6.1. Het staat niet aan het Hof de opportuniteit van de in het geding zijnde maatregel te

beoordelen. De omstandigheid dat de decreetgever zelf geen duidelijke reden heeft gegeven waarom de termijn om tussen te komen werd ingekort van dertig dagen naar twintig dagen is niet van die aard dat aan de in het geding zijnde maatregel zijn redelijk karakter wordt ontnomen. Uit de parlementaire voorbereiding van het wijzigingsdecreet van 6 juli 2012 blijkt dat het algemene doel van de decreetgever erin bestond « via een aantal gerichte ingrepen de procedure bij de Raad sneller en efficiënter [te] doen verlopen » (Parl. St., Vlaams Parlement, 2011-2012, nr. 1509/1, p. 3). Hoewel een termijn van dertig dagen, gelet op de in de praktijk gangbare behandelingstermijnen, thans geen enkel vertragende werking zou hebben op de afhandeling van zaken door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (zie : Dienst van de Bestuursrechtscolleges DBRC, Jaarverslag 2016-2017, pp. 31-33, <http://www.dbrc.be/jaarverslagen>), valt niet uit te sluiten dat zulks in de toekomst wel het geval zou zijn, wanneer die Raad over de middelen zou beschikken om de door de decreetgever beoogde doelstelling van snelle geschillenbeslechting te verwezenlijken.

B.6.2. Vervolgens kan worden vastgesteld dat de belanghebbende derde, in tegenstelling tot de regeling die aan de orde was in het arrest nr. 11/2012 van 25 januari 2012, in elk geval de zekerheid heeft over de aanvang van de termijn om tussen te komen vermits het verzoekschrift tot vernietiging aan hem is betekend en dit hem toelaat tijdig tussen te komen in de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

B.6.3. Bovendien verplicht de vervaltermijn van minstens twintig dagen de mogelijke tussenkomende partij niet om zonder overleg met haar raadsman een actieve houding aan te nemen gedurende de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, aangezien die mogelijke tussenkomende partij ofwel reeds betrokken partij was bij de administratieve vergunningsprocedure, ofwel als derde partij door de griffier bij betekening werd verwittigd van het verzoekschrift.

Van de partij die wenst tussen te komen wordt evenmin verwacht dat zij, vanaf dat ogenblik, haar stellingname betreffende de inhoud van het beroep tot vernietiging motiveert, maar enkel dat zij een formeel verzoekschrift indient waarin zij haar belang om tussen te komen aantoonst.

B.6.4. Ten slotte is een dergelijke maatregel, wat ook het gevolg van de niet-naleving van die termijn voor de partij die wenst tussen te komen moge zijn, niet zonder redelijke verantwoording ten aanzien van de door de decreetgever nagestreefde doelstelling, mede gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, beginsel waarvan het betrokken decreet niet is afgeweken.

...

3.

In het tussenarrest van 8 november 2016 werd reeds vastgesteld dat niet wordt betwist dat de tussenkomende partij bij het indienen van het verzoekschrift tot tussenkomst, de vervaltermijn, bepaald in artikel 18, § 1 Procedurebesluit, heeft overschreden.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk wegens laattijdigheid.

IV. FEITEN

1.

Op 20 augustus 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel aan de tussenkomende partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een bestaand gebouw en het bouwen van een appartementsgebouw en 34 garages op een perceel gelegen aan de Liersesteenweg 130, 2640 Mortsel. De opgelegde voorwaarde betreft het maximaal behouden van de hoogstambomen en het aanpassen van de toegangswegen naar de garages in functie van de kruinprojectie van deze bomen.

Deze vergunning wordt op 6 april 2009 gevolgd door een stedenbouwkundige vergunning voor het aanpassen van twee vergunde garages.

2.

Op 9 februari 2011 dient de tussenkomende partij een volgende aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel, ditmaal voor *“het aanleggen van bijkomende groene parkeerplaatsen”*. Het betreft de aanleg van vijftien parkeerplaatsen met betonnen grasdallen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 19 juni 2009. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 19 april 2011 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel weigert op 23 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in de volgende beslissing:

...

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GEWESTPLAN

Er kan slechts vergunning worden verleend indien de aanvraag in overeenstemming is met de (bestemmings)voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

...

*Overeenkomstig het van kracht zijnde plan is het eigendom gelegen in **woongebied**.*

...

*De aanvraag is wat bestemming betreft **in principe in overeenstemming** met de planologische bestemming van het **gewestplan**.*

...

Gemeentelijk bouw- en woningverordening

Binnen de gemeente is de gemeentelijke bouw- en woningverordening goedgekeurd bij besluit van 25 september 1992 van de Gemeenschapsminister van Openbare Werken;

Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden (...) en bekendgemaakt door uitplakking van toepassing.

Voor de vergunningverlenende overheid is de gemeentelijk bouw- en woningverordening bindend. De gemeente dient de gemeentelijk verordening na te leven bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

...

Deze verordening stelt in het bijzonder

HOOFDSTUK I. – ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

...

Art. 1 Inplanting, welstand van gebouwen en harmonisering met de omgeving.

...

1.1 Inplanting – afmetingen – bezonning en dagverlichting

De inplanting, hoogte en bouwdiepte moeten zo opgevat worden dat een minimale bezonning en dagverlichting van alle voor bewoning bestemde lokalen in het gebouw zelf en in de omgeving verzekerd worden of blijven.

Ook mogen het gebruik en de bezonning van bij woningen horende tuinen slechts minimaal beïnvloed worden. Voor de bouwdiepte dient rekening gehouden te worden met de diepte van de percelen en de bestaande bouwdiepte in het bouwblok.

1.2 Welstand van bouwwerken

De welstand van een bouwwerk, met name het volume, de vormen, kleuren en materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, moet zodanig zijn dat het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving voldoet aan eisen van harmonie en fraaiheid.

1.3 Harmonie met de gebouwde omgeving.

1.3.1. In gedeelten van de gemeente, die door het college van burgemeester en schepenen worden beschouwd als zijnde van cultureel, historisch of esthetisch belang, of waar, de bestaande bebouwing, wat betreft één of meer van onderstaande kenmerken, een grote mate van homogeniteit vertoont, moeten de op te richten, de te herbouwen of de te verbouwen gebouwen, zodanig worden ontworpen, dat hun plaatsing, hun vorm, hun afmetingen, de gebruikte materialen en kleuren, de kenmerken van de gevels, dakbedekkingen, dakhellingen, openingen, deuren, vensters, versieringsmotieven en dakgoten harmoniëren met de bestaande gebouwen, die door hun uiterlijk en aantal, de traditionele architectuur van de wijk of de straatwand bepalen.

Verder kan het college van burgemeester en schepenen, onverminderd de voorafgaande bepalingen, opleggen dat bovenstaande kenmerken van de nieuwe op te richten of te verbouwen bouwwerken in harmonie zijn met de bestaande, aanpalende gebouwen.

1.3.2. Het college van burgemeester en schepenen kan, in het belang van de architectuur van het gebouw of de harmonie van het straatbeeld, de plaats, de kleur, de afmetingen en de vormgeving van mogelijk stortende toevoegingen zoals reclames, uithangborden, versieringen, antennes, kabels en draden, verlichtingstoestellen en zonnetenten, aan bijkomende voorwaarden onderwerpen of verbieden.

Artikel 54 *bepaalt i.v.m. de open ruimten: ieder woonhuis moet voorzien zijn van ten minste één open plaats waarvan de oppervlakte, voor de nieuwe en te herbouwen woningen, bepaald wordt op minimum 25% van de oppervlakte van het perceel, berekend op de totale oppervlakte van het perceel zonder de voortuinstrook. Uitzondering wordt gemaakt voor percelen met geringe diepte, hoekpercelen en percelen met gemengde bestemming. De oppervlakte van de open plaats wordt in deze gevallen vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen.*

Het ontwerp werd nagekeken en getoetst ten opzichte van de bepalingen inzake deze bouw- en woonverordening. Er dient minimum 7000 m² groen/tuin aangelegd te zijn. de

parkeerplaatsen kunnen moeilijk als groenaanleg beschouwd worden daar de parkeerplaatsen in betonelementen wordt aangelegd.

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt: 2805 m²

Huidige oppervlakte van het groen bedraagt 861,22 m² of 30,7% van de oppervlakte van het perceel

Oppervlakte van de nieuwe parkeerplaatsen: 223,95 m²

Nieuwe oppervlakte van het groen bedraagt 638,27 m² of 22,8% van de oppervlakte van het perceel.

*Uit deze cijfers blijkt dat de aanvraag niet voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.
...*

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 29 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2011 om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

De stad Morsel brengt bij dat het acuut parkeerprobleem slechts van tijdelijk aard is daar er in de omgeving door de heraanleg slechts 52 parkeerplaatsen verdwenen en deze zullen worden gecompenseerd door de aanleg van parkings op wel bepaalde plaatsen ter hoogte van de Bijkomend zullen er onder het stadsplein nog 300 ondergrondse parkeerplaatsen worden voorzien. In de nabije toekomst wordt het tijdelijke parkeerprobleem opgelost zodat een private open ruimte bij een meergezinswoning niet dient te worden omgevormd tot bijna louter en alleen een parkeerzone. De noodzakelijkheid van de bijkomende parkeerplaatsen is derhalve niet aangetoond gelet op de geplande openbare parkeergelegenheden.

Het standpunt van de stad Morsel wordt bijgetreden dat in de huidige situatie 34 garages voor 16 appartementen (d.i. meer dan 2 pp per woning) ruim voldoet aan de doorgaans gehanteerde parkeernorm van 1 à 1,5 pp per woning. Het aanleggen van nog meer parkeerplaatsen veroorzaakt extra verkeer en beïnvloedt de leefbaarheid voor de bewoners en voor de omliggende percelen nadelig gelet dat het hier nog steeds gaat om een open plaats bij de functie wonen.

Te meer ook dat in 2006 door het behoud van een groot gedeelte van de open plaats als groen juist maakte dat de meergezinswoning vergunbaar werd geacht. De situatie op het terrein is geenszins gewijzigd zodat de bekommernissen geuit In 2006 bij de bouw aanvraag van het appartementsgebouw in 2011 niet meer van belang zouden zijn.

De stad Morsel neemt betreffende het verdwijnen van de parkeerplaatsen op het openbaar domein voldoende compenserende initiatieven zodat de burger hiervoor een open ruimte bij een woongelegenheden niet dient te overbelasten met geparkeerde wagens en het is dan ook noodzakelijk dat de groene ruimte hierbij maximaal blijft behouden.

...”

Na de hoorzitting van 6 september 2011 beslist de verwerende partij op 8 september 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Het perceel is gelegen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen' dd. 19/06/2009. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

De werken omvatten het aanleggen van parkeerplaatsen en kunnen in alle redelijkheid beschouwd worden als behorende tot de normale uitrusting van het woongebied. Derhalve is het gevraagde in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met dit plan.

De aanvraag dient getoetst aan de bepalingen inzake de gemeentelijke bouw- en woonverordening dd. 25/09/1992. Artikel 54 bepaalt i.v.m. de open ruimte: ieder woonhuis moet voorzien zijn van ten minste één open plaats waarvan de oppervlakte bepaald wordt op minstens 25% van de oppervlakte van het perceel zonder voortuinstrook.

De stad Mortsel is van oordeel dat de aanvraag hier niet aan voldoet. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt: 2805m². De huidige oppervlakte van het groen bedraagt 861,22m² of 30,7% van de oppervlakte van het perceel. Oppervlakte van de parkeerplaatsen: 223,95m². Nieuwe oppervlakte van het groen bedraagt 638,27m² of 22,8% van de oppervlakte van het perceel. Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Het argument van de beroeper wordt gevolgd dat in de bepaling sprake is van een 'open plaats'. Nergens wordt er vastgelegd dat deze dient te worden aangelegd als groene zone. Een open plaats kan even goed volledig verhard zijn. In voorliggende aanvraag gaat het om het aanleggen van een groene parking binnen het begrip 'open plaats'. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen inzake de bouw- en woonverordening dd. 25/09/1992.

Voor wat betreft de strijdigheid met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid wordt het standpunt van de stad Mortsel bijgetreden dat de verordening niet specificeert dat bepalingen slechts zouden gelden voor publieke parkings. M.a.w. het voorliggend ontwerp van bijkomende parkings valt onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. De aanleg van de parkeerplaatsen dient te gebeuren conform de bepalingen van de verordening.

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

De stad Mortsel brengt bij dat het acuut parkeerprobleem slechts van tijdelijk aard is daar er in de omgeving door de heraanleg slechts 52 parkeerplaatsen verdwenen en deze zullen worden gecompenseerd door de aanleg van parkings op wel bepaalde plaatsen ter hoogte van de Bijkomend zullen er onder het stadsplein nog 300 ondergrondse parkeerplaatsen worden voorzien. In de nabije toekomst wordt het tijdelijke parkeerprobleem opgelost zodat een private open ruimte bij een rneergezinswoning niet dient te worden omgevormd tot bijna louter en alleen een parkeerzone. Deputatie is van

oordeel dat de noodzakelijkheid van de bijkomende parkeerplaatsen niet dient te worden aangetoond.

Deputatie is van oordeel dat de terreinbezetting met extra 15 parkeerplaatsen bij reeds 34 parkeerplaatsen niet wordt overschreden. Het aanleggen van nog meer parkeerplaatsen veroorzaakt geen extra verkeer en beïnvloedt de leefbaarheid voor de bewoners en voor de omliggende percelen niet.

...

3.

Bij arrest van de Raad nr. A/2012/0385 van 2 oktober 2012 wordt het beroep tot vernietiging van de verzoekende partij onontvankelijk bevonden wegens een gebrek aan procesbevoegdheid. Het arrest maakt het voorwerp uit van een cassatieberoep bij de Raad van State, die bij arrest nr. 223.770 van 7 juni 2013 het arrest van de Raad vernietigt en de zaak verwijst naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Over het beroep van de verzoekende partij bij de Raad wordt vervolgens opnieuw geoordeeld bij arrest nr. A/2013/0613 van 22 oktober 2013. In dit arrest wordt de hiervoor vermelde beslissing van de verwerende partij van 8 september 2011, vernietigd. In het arrest wordt vastgesteld dat de verwerende partij artikel 54 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening van de stad Morsel van 22 september 1992 heeft geïnterpreteerd op een wijze die niet verenigbaar is met de bewoordingen ervan. Er wordt overwogen dat in voormeld artikel 54 niet bepaald wordt hoe de open ruimte kan of dient ingericht te worden, maar dat het aanleggen van parkeerplaatsen op een terrein een stedenbouwkundige invulling geeft aan dat terrein zodat de voorziene parkeerplaatsen niet meer te beschouwen vallen als een "open ruimte".

4.

Na dit arrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn nieuw verslag van 9 januari 2014 adviseert om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

" ...

De aanvraag dient getoetst aan de bepalingen inzake de gemeentelijke bouw- en woonverordening dd. 25/09/1992. Artikel 54 bepaalt i.v.m. de open ruimte: "Ieder woonhuis moet voorzien zijn van ten minste één open plaats waarvan de oppervlakte bepaald wordt op minstens 25% van de oppervlakte van het perceel zonder voortuinstrook."

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt: 2805m². De huidige oppervlakte van het groen bedraagt 861,22m² of 30,7% van de oppervlakte van het perceel. De oppervlakte van de parkeerplaatsen: 223,95m². De nieuwe oppervlakte van het groen bedraagt daardoor 638,27m² of 22,8% van de oppervlakte van het perceel.

De aanvraag voldoet niet aan de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige bouw- en woonverordening van 25/10/1992.

Beroeper argumenteert dat er in dit artikel nergens wordt vastgelegd dat deze dient te worden aangelegd als groene zone en dat een open plaats even goed volledig verhard kan zijn. Dit argument kan echter niet worden bijgetreden. Men kan stellen dat het aanleggen van parkeerplaatsen op een terrein, een stedenbouwkundige invulling geeft aan dit terrein, waardoor het bezwaarlijk nog te beschouwen valt als een "open ruimte".

De norm van 25% "open plaats", volgens de geest van de gemeentelijke bouw- en woningverordening houdt in dat deze open plaats als tuinzone moet worden ingericht. Een tuin waar auto's worden geparkeerd, wordt niet ervaren als tuin. Een open plaats, kan niet worden gelijkgesteld met een "groene" parkeerplaats. Een open plaats heeft immer de bestemming van een open terrein.

De Raad heeft dit tevens bevestigd in haar arrest: "Alhoewel in het vermeld artikel 54 niet wordt bepaald hoe de open ruimte kan of dient ingericht te worden, moet vastgesteld worden dat het aanleggen van parkeerplaatsen op een terrein, een stedenbouwkundige invulling geeft aan dit terrein, waardoor het bezwaarlijk nog te beschouwen valt als een "open ruimte". Aan deze conclusie wordt geen afbreuk gedaan door de omschrijving van het aangevraagde als "een groene parking".

Doordat in de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanleggen van parkeerplaatsen, waarbij gesteld wordt dat een "groene parking" past binnen het begrip "open ruimte", schendt de bestreden beslissing artikel 54 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening.

...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De stad Mortsel brengt bij dat het acuut parkeerprobleem slechts van tijdelijk aard was daar er in de omgeving door de heraanleg slechts 52 parkeerplaatsen verdwenen en deze worden gecompenseerd door de aanleg van parkings op welbepaalde plaatsen ter hoogte van de Liersesteenweg. Bijkomend zijn er onder het stadsplein nog 300 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien. Wanneer het tijdelijke parkeerprobleem opgelost is, is het niet te verantwoorden dat een private open ruimte bij een meergezinswoning wordt omgevormd tot bijna louter en alleen een parkeerzone. De noodzakelijkheid van de bijkomende parkeerplaatsen is derhalve niet aangetoond gelet op de openbare parkeergelegenheden.

Het standpunt van de stad Mortsel wordt bijgetreden dat in de huidige situatie 34 garages voor 16 appartementen (d.i. meer dan 2 pp per woning) ruim voldoet aan de doorgaans gehanteerde parkeernorm van 1 à 1,5 pp per woning. Het aanleggen van nog meer parkeerplaatsen veroorzaakt extra verkeer en beïnvloedt de leefbaarheid voor de bewoners en voor de omliggende percelen nadelig gelet dat het hier nog steeds gaat om een open plaats bij de functie wonen.

Te meer ook dat in 2006 door het behoud van een groot gedeelte van de open plaats als groen juist maakte dat de meergezinswoning vergunbaar werd geacht. De situatie op het terrein is geenszins gewijzigd zodat de bekommernissen geuit in 2006 bij de bouwaanvraag van het appartementsgebouw in 2011 niet meer van belang zouden zijn.

De stad Mortsel neemt betreffende het (tijdelijk) verdwijnen van de parkeerplaatsen op het openbaar domein voldoende compenserende initiatieven zodat de burger hiervoor de open

ruimte bij een woongelegenheden niet dient te overbelasten met geparkeerde wagens en het is dan ook noodzakelijk dat de groene ruimte hierbij maximaal blijft behouden.

Voorgesteld wordt: beroep vergunningsaanvrager niet in te willigen en geen vergunning te verlenen.

...

Vervolgens beslist de verwerende partij op 30 januari 2014, na de hoorzitting van 14 januari 2014, om het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de bijzondere voorwaarde dat de zes parkeerplaatsen in het rood aangeduid op de plannen, worden geschrapt. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De aanvraag dient getoetst aan de bepalingen inzake de gemeentelijke bouw- en woonverordening dd. 25/09/1992. Artikel 54 bepaalt i.v.m. de open ruimte: "Ieder woonhuis moet voorzien zijn van ten minste één open plaats waarvan de oppervlakte bepaald wordt op minstens 25% van de oppervlakte van het perceel zonder voortuinstrook."

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt: 2805m². De huidige oppervlakte van het groen bedraagt 861,22m² of 30,7% van de oppervlakte van het perceel. De oppervlakte van de parkeerplaatsen: 223,95m². De nieuwe oppervlakte van het groen bedraagt daardoor 638,27m² of 22,8% van de oppervlakte van het perceel.

De aanvraag voldoet niet aan de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige bouw- en woonverordening van 25/109/1992.

Beroeper argumenteert dat er in dit artikel nergens wordt vastgelegd dat deze dient te worden aangelegd als groene zone en dat een open plaats even goed volledig verhard kan zijn. Dit argument kan echter niet worden bijgetreden. Men kan stellen dat het aanleggen van parkeerplaatsen op een terrein, een stedenbouwkundige invulling geeft aan dit terrein, waardoor het bezwaarlijk nog te beschouwen valt als een "open ruimte".

De norm van 25% "open plaats", volgens de geest: van de gemeentelijke bouw- en woningverordening houdt in dat deze open plaats als tuinzone moet worden ingericht. Een tuin waar auto's worden geparkeerd, wordt niet ervaren als tuin. Een open plaats, kan niet worden gelijkgesteld met een "groene" parkeerplaats. Een open plaats heeft immer de bestemming van een open terrein.

...

om te voldoen aan de huidige verordening, dient er minstens 25% van de perceelsoppervlakte ingericht te worden als open ruimte. 25% Van 2.805m² is 701,25m². Er dient dus voor een totale oppervlakte van minstens 701,25m² aan open ruimte te worden voorzien. Omdat momenteel de open ruimte naast de parkeerplaatsen slechts 638,27m² bedraagt, dient er dus minstens 62,98m² extra open ruimte te worden voorzien. Dit stemt overeen met het schrappen van minstens 6 parkeerplaatsen,

...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met

inachtneming van al deze aspecten onderzocht, Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De stad Mortsel brengt bij dat het acuut parkeerprobleem slechts van tijdelijk aard was daar er in de omgeving door de heraanleg slechts 52 parkeerplaatsen verdwenen en deze worden gecompenseerd door de aanleg van parkings op welbepaalde plaatsen ter hoogte van de Liersesteenweg. Bijkomend zijn er onder het stadsplein nog 300 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien. Wanneer het tijdelijke parkeerprobleem opgelost is, is het niet te verantwoorden dat een private open ruimte bij een meergezinswoning wordt omgevormd tot bijna louter en alleen een parkeerzone. De noodzakelijkheid van de hoeveelheid bijkomende parkeerplaatsen is derhalve niet aangetoond gelet op de openbare parkeergelegenheden.

Het standpunt van de stad Mortsel wordt bijgetreden dat in de huidige situatie 34 garages voor 16 appartementen. (d.i. meer dan 2 pp per woning) ruim voldoet aan de doorgaans gehanteerde parkeernorm van 1 à 1,5 pp per woning. Het aanleggen van nog meer parkeerplaatsen veroorzaakt extra verkeer en beïnvloedt de leefbaarheid voor de bewoners en voor de omliggende percelen nadelig gelet dat het hier nog steeds gaat om een open plaats bij de functie wonen.

Te meer ook dat in 2006 door het behoud van een groot gedeelte van de open plaats als groen juist maakte dat de meergezinswoning vergunbaar werd geacht. De situatie op het terrein is geenszins gewijzigd zodat de bekommernissen geuit in 2006 bij de bouwaanvraag van het appartementsgebouw in 2011 niet meer van belang zouden zijn.

De stad Mortsel neemt betreffende het (tijdelijk) verdwijnen van de parkeerplaatsen op het openbaar domein voldoende compenserende initiatieven zodat de burger hiervoor de open ruimte bij een woongelegenheid niet dient te overbelasten met geparkeerde wagens en het is dan ook noodzakelijk dat de groene ruimte hierbij maximaal blijft behouden.

De wegname van 6 parkeerplaatsen zal de goede ruimtelijke ordening ten goede komen. Dit gebeurt ten behoeve van de aanleg van een groene open ruimte bij voorkeur het dichtst bij de tuinen, dit om een groter buffer te vormen naar de achterliggende parkeerzone.

Er wordt zo voldaan aan de doorgaans gehanteerde parkeernorm van 1 a 1,5 pp per woning.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - Eerste en derde onderdeel eerste middel

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 1.1.4, van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1° a) en b) en §2, 1° en 2° VCRO, van artikel 4.3.7 en van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 27 van het besluit van 5 juni 2009 van de Vlaamse regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, van artikel 54 van de gemeentelijke bouw- en woonverordening van 25 september 1992, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet in het eerste en het derde onderdeel uiteen:

“
...

Eerste onderdeel

...

Krachtens art. 4.3.1., § 1, 1° a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, zoals deze o.m. zijn bepaald in stedenbouwkundige verordeningen.

Art. 54 van de gemeentelijke bouw- en woonverordening dd. 25 september 1992 bepaalt wat volgt :

“Ieder woonhuis moet voorzien zijn van ten minste één open plaats waarvan de oppervlakte, voor de nieuwe en te herbouwen woningen, bepaald wordt op minimum 25 % van de oppervlakte van het perceel, berekend op de totale oppervlakte van het perceel zonder de voortuinstrook.

Uitzondering wordt gemaakt voor percelen met geringe diepte, hoekpercelen en percelen met gemengde bestemming.

De oppervlakte van de open plaats wordt in deze gevallen vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen.

Het begrip “open plaats” wordt verder niet gedefinieerd in de verordening.

Na het arrest van Uw Raad van 22 oktober 2013 is echter buiten elke discussie dat de parkeerplaatsen die BOUWPLANNERS heeft aangevraagd, niet kunnen worden beschouwd als een “open plaats” in de zin van de verordening.

In de bestreden beslissing oordeelt de deputatie, overigens in navolging van het verslag van de PSA, dat krachtens het voormelde artikel 54 ieder woonhuis moet voorzien zijn van ten minste één open plaats waarvan de oppervlakte bepaald wordt op minstens 25% van de oppervlakte van het perceel zonder voortuinstrook, zodoende dat de aanvraag, die voorziet in 15 bijkomende parkeerplaatsen niet kan worden goedgekeurd dan met schending van de oppervlaktenorm van 25 %.

De deputatie stelt ook vast dat voor de voorliggende aanvraag, die betrekking heeft op een perceelsoppervlakte van 2.805m², derhalve minstens moet worden voorzien in een oppervlakte aan open ruimte van 701,25m² (zijnde 25% van 2.805m²). Omdat de open ruimte volgens de aanvraag naast de 15 gevraagde parkeerplaatsen slechts 638,27m² betreft, dient er dus minstens 62,98m² extra open ruimte te worden gevrijwaard. Dit stemt overeen met het schrappen van minstens zes parkeerplaatsen, aldus de deputatie.

M.a.w. betreffen de zes parkeerplaatsen volgens de deputatie het minimum dat moet worden geschrapt om te voldoen aan de eisen van art. 54 van gemeentelijke bouw- en woonverordening.

Vervolgens toetst de deputatie de aanvraag aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie is van oordeel dat aanvraag in haar huidige vorm – dus met 15 parkeerplaatsen – in elk geval niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, omdat:

- die reeds voldoet aan de doorgaans gehanteerde parkeernorm van 1 à 1,5 pp per woning;*
- het aanleggen van nog meer parkeerplaatsen extra verkeer veroorzaakt en de leefbaarheid van de omliggende percelen nadelig beïnvloedt, gelet op de open plaats bij de functie wonen;*
- in 2006 het behoud van het groot gedeelte van de open plaats als groen net maakte dat de meergezinswoning vergunbaar werd geacht en de situatie intussen niet is gewijzigd;*
- de verzoekende partij zelf al voldoende initiatieven neemt om het (tijdelijk) verdwijnen van parkeerplaatsen op het openbaar domein te compenseren zodat de open ruimte bij de woongelegenheden niet dient overbelast te worden met geparkeerde wagens*
- het noodzakelijk is dat de groene ruimte maximaal blijft behouden.*

Het dient vastgesteld dat de overwegingen die de PSA ertoe gebracht hebben om de vergunning negatief te adviseren volledig en letterlijk worden hernomen in de beslissing van de deputatie om de vergunning te verlenen, waarbij de fundamenteel afwijkende conclusie (nl. het verlenen van de vergunning) slechts zeer summier wordt verantwoord.

De verwerende partij beperkt zich ter zake tot de bevestiging dat het noodzakelijk is om de groene ruimte maximaal te behouden (omwille van de redenen vermeld in het verslag, die integraal worden overgenomen), maar stelt hierover vervolgens dat “de wegname van 6 parkeerplaatsen de goede ruimtelijke ordening ten goede [zal] komen. Dit gebeurt ten behoeve van de aanleg van een groene ruimte bij voorkeur het dichtst bij de tuinen, dit om een groter buffer te vormen naar de achterliggende parkeerzone”. Die enkele overweging volstaat volgens de deputatie dus om af te wijken van het fundamenteel andersluidende verslag, en alsnog een vergunning te verlenen voor 9 parkeerplaatsen.

Deze motivering van de bestreden beslissing volstaat helemaal niet om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

De deputatie kan niet enerzijds vaststellen dat de groene ruimte op het terrein maximaal behouden moet blijven, om vervolgens de vergunning te verlenen met een behoud van het minimum aan groene open ruimte in de zin van art. 54 van gemeentelijke bouw- en woonverordening.

Anders gezegd: hoe valt logisch te verzoenen dat een maximum aan vrijwaring aan groene ruimte wordt bereikt door slechts het door de verordening vereiste minimaal aantal parkeerplaatsen te schrappen?

Hierover stelt de verwerende partij niets.

De verwerende partij schendt zodoende de in het middel aangehaalde bepalingen, in het bijzonder de formele en materiële motiveringsplicht.

Het eerste middelonderdeel is gegrond.

...

Derde onderdeel

...

Art. 4.3.1., § 2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van het volgende beginsel:

...

Krachtens art. 4.7.23. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, neemt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De verzoekende partij heeft op 23 mei 2011 een omstandig gemotiveerd weigeringsbesluit genomen.

De verzoekende partij heeft vervolgens in het kader van het administratief beroep op 1 augustus 2011 schriftelijk haar standpunt over de beroepsgrievan van WOONPLANNERS kenbaar gemaakt aan de deputatie.

Rekening houdend met de vernietigingsmotieven van het arrest van de Raad voor vergunningsbetwistingen van 22 oktober 2013, heeft de deputatie in de bestreden beslissing het administratief beroep van WOONPLANNERS ontvankelijk en (deels) gegrond bevonden.

De deputatie motiveert haar besluit samengevat als volgt:

- de aanleg van parkeerplaatsen behoort tot de normale uitrusting van een woongebied, zodat de aanvraag principieel overeenstemt met de gewestplanbestemming.*
- artikel 54 van de gemeentelijke bouw- en woonverordening moet worden nageleefd; hiervoor dienen minimaal 6 parkeerplaatsen te worden geschrapt*
- de groene ruimte moet maximaal behouden blijven.*
- het schrappen van 6 parkeerplaats komt de goede ruimtelijke ordening ten goede.*

Onder het eerste middelonderdeel heeft verzoekende partij die besluitvorming reeds bekritiseerd. Hieruit blijkt dat de deputatie haar beslissing op een onwettige wijze heeft genomen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de deputatie steunt bovendien niet op een afdoende motivering.

De verzoekende partij stelde in haar beslissing in eerste administratieve aanleg en onder de punten 2, 4 en 5 van haar argumentennota van 1 augustus 2011 uitdrukkelijk

- dat de aanleg van de parkeerplaatsen met groendallen en de belasting door auto's schade aan het wortelgestel van de bestaande bomen kan aanbrengen,*
- dat de vrijwaring van een parktuin een essentieel gegeven is geweest voor de goedkeuring van de vergunning in 2007,*

- dat er reeds méér dan 2 parkeerplaatsen per appartement zijn (terwijl als lokale beleidsnorm 1 à 1, 5 parkeerplaatsen per woning geldt), en
- dat de schrapping van parkeerplaatsen aan de Liersesteenweg van een veel kleinere orde is dan wat wordt beweerd en bovendien ruimschoots gecompenseerd zal worden.

Op geen van deze argumenten gaat de deputatie op een ernstige wijze in, in die zin dat zij de uiteindelijke vergunningsbeslissing kan verantwoorden. Minstens worden deze beroepsargumenten niet op een afdoende wijze mee in de beoordeling betrokken.

Hierop wordt verder dieper ingegaan.

Vooreerst stelt de deputatie zelf vast dat de nood aan bijkomende parkeerplaatsen niet is aangetoond, en de verzoekende partij dus moet worden bijgevalen bij de vaststelling dat in de huidige situatie 34 garages voor 16 appartementen ruim voldoet aan de doorgaans gehanteerde parkeernorm.

Bovendien stelt de deputatie vast dat het aanleggen van meer parkeerplaatsen extra verkeer zal veroorzaken en zodoende de leefbaarheid van de bewoners van de omliggende percelen nadelig zal beïnvloeden.

In het licht van die overwegingen is dan ook absurd te stellen dat de wegname van 6 parkeerplaatsen – en dus de aanleg van 9 bijkomende parkeerplaatsen - “de goede ruimtelijke ordening ten goede [zal] komen”. Met deze boutade is echter niets gezegd over de gevolgen die het concreet aantal vergunde parkeerplaatsen nog steeds heeft voor de ruimtelijke draagkracht van de lokale ruimtelijke ordening. Hiermee wordt immers niets gezegd over de concrete kenmerken van de plaats, en wordt zeker geen concrete afweging gemaakt tussen de aanwezigheid van 16 appartementen, de aanleg van een parktuin, grenzend aan twee private tuinen van het betrokken appartementsgebouw en aan private tuinen van burens. Dit geldt des te meer nu door de bijkomende parkeerplaatsen er plots in méér dan 2,5 parkeerplaatsen per appartement voorzien is. Dit is onredelijk veel.

Bovendien maakt de deputatie plots abstractie van het feit dat ook het aanleggen van 9 bijkomende parkeerplaatsen extra verkeer veroorzaakt. Het valt redelijkerwijs niet in te zien hoe de deputatie de bestreden vergunning kan verlenen, terwijl die zelf vaststelt dat er geen enkele nood is aan een bijkomende parkeerplaats, maar de aanleg van bijkomende parkeerplaatsen net extra verkeer zal veroorzaken en de leefbaarheid van de omliggende percelen nadelig zal beïnvloeden.

Het aantal parkeerplaatsen neemt inderdaad toe, in principe met 26 %. Zo’n toename (weliswaar beperkter dan in de initiële aanvraag) genereert uiteraard bijkomend verkeer binnen de relevante plaatselijke ruimtelijke omgeving. Dit bijkomend verkeer zal de belevingswaarde van de parktuin geheel aantasten, niet enkel omdat dit bijkomende verkeer bijkomende verkeersbewegingen in de parktuinzone genereert, maar bovendien de parktuinzone degenereert tot een openlucht parkeerterrein (in tegenstelling tot de bestaande en verder gelegen overdekte garages, die de geparkeerde wagens aan het zicht onttrekken).

Tot slot maakt de deputatie geheel ten onrechte abstractie van het gegeven dat de aanleg van parkeerplaatsen – zelfs indien dit groene parkeerplaatsen zijn – de bestemming van de bestaande parktuin fundamenteel wijzigt. Hierop wordt dieper ingegaan in het vierde middelonderdeel.

En er is meer. Uit het vergunde planmateriaal blijkt niet enkel dat de verharde weg niet is aangelegd in overeenstemming met de vergunning van 20 augustus 2007, maar ook dat de aangevraagde parkings wel degelijk vallen binnen de kruinzones van de aanwezige bomen, minstens binnen de kruinzone van twee bomen. De vaststelling dat parkings zijn gelegen in de kruinzone verantwoordt volgens de verzoekende partij de weigering van dit soort parkeerplaatsen, precies omdat de aanwezige bomen dreigen af te sterven.

Ook dit punt blijft zonder antwoord van de deputatie, terwijl de deputatie – terecht – niet betwist dat de parkeerplaatsen en het gebruik ervan negatief zijn voor het wortelgestel van de bomen.

Uit het bovenstaande blijkt dat de besluitvorming van de deputatie manifest in strijd komt met de leer die te lezen valt in het arrest Uw Raad in de zaak nr. A/2011/0116 van 10 augustus 2011:

“De verwerende partij heeft dit nagelaten en kon er zich, onverminderd de devolutieve werking van het administratief beroep, geenszins toe beperken de bevindingen van de verzoekende partij en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eenvoudig tegen te spreken, dan wel louter te negeren, zonder hierbij op een afdoende wijze aan te geven waarom de argumenten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van de verwerende partij niet in alle redelijkheid gevolgd konden worden. De bestreden beslissing is daardoor niet alleen aangetast met een voor de wettigheid ervan fataal motiveringsgebrek doch vermelde vaststelling toont tevens aan dat de verwerende partij op een onzorgvuldige wijze heeft onderzocht of het ontwerp waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend daadwerkelijk het architecturaal karakter van de te herbouwen woning behoudt.

...”

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing steunt op intern tegenstrijdige motieven. Het derde onderdeel steunt op de stelling dat de verwerende partij geen aandacht besteedt aan de weigeringsmotieven in de beslissing van de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Het aangevraagd project omvat het aanleggen van 15 bijkomende parkeerplaatsen op een perceel dat thans bebouwd is met een appartementsgebouw met 34 garages, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning verleend werd op 20 augustus 2007 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel.

De aanvraag tot bijkomende parkeerplaatsen werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel omwille van de volgende redenen:

- (1) de aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid;
- (2) de aanvraag voldoet niet aan artikel 54 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening;
- (3) binnen de stad Mortsel is het gangbaar dat percelen een groenzone hebben van 25% waar niet wordt aan voldaan; de bijkomende parkeerplaatsen zullen bijkomend verkeer aantrekken; er kan niet opgemaakt worden dat de parkeerplaatsen voor de appartementen voorzien zijn; het blijkt niet dat er een parkeeroverlast is;
- (4) er blijft onvoldoende groene ruimte behouden;
- (5) groene parkeerplaatsen bestaan niet; visueel-vormelijk is de aanleg met betondallen niet aanvaardbaar in de omgeving;
- (6) het aanleggen van parkeerplaatsen is nefast voor de wortels van de bomen op de site en bovendien kan ook vastgesteld worden dat de voorwaarden omtrent het aanleggen van verharding in de vergunning van 20 augustus 2007 niet werden nageleefd.

De betrokken aanvraag gaf ook aanleiding tot een ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden meerdere redenen opgesomd om het aangevraagde project niet verenigbaar te achten met een goede ruimtelijke ordening, met name:

- (1) het standpunt van de stad Mortsel wordt bijgetreden dat in de huidige situatie 34 garages voor 16 appartementen (d.i. meer dan 2 pp per woning) ruim voldoet aan de doorgaans gehanteerde parkeernorm van 1 à 1,5 pp per woning;
- (2) het aanleggen van nog meer parkeerplaatsen veroorzaakt extra verkeer en beïnvloedt de leefbaarheid voor de bewoners en voor de omliggende percelen nadelig;
- (3) het behoud van een groot gedeelte van de open plaats als groen zorgde er in 2006 net voor dat de meergezinswoning vergunbaar werd geacht;
- (4) de stad Mortsel neemt betreffende het (tijdelijk) verdwijnen van de parkeerplaatsen op het openbaar domein voldoende compenserende initiatieven zodat de burger hiervoor de open ruimte bij een woongelegenheden niet dient te overbelasten met geparkeerde wagens;
- (5) het is noodzakelijk dat de groene ruimte hierbij maximaal blijft behouden.

Uit het voorgaande blijkt dat zowel de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om meerdere redenen tot de conclusie komen dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt. De verwerende partij die in de

bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

In de bestreden beslissing sluit de verwerende partij zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat op de betrokken site thans ruim wordt voldaan aan de doorgaans gehanteerde parkeernorm en dat het aanleggen van nog meer parkeerplaatsen extra verkeer veroorzaakt en de leefbaarheid voor de bewoners en voor de omliggende percelen nadelig beïnvloedt. Vervolgens overweegt zij dat in 2006 het behoud van een groot gedeelte van de open plaats als groen er precies voor zorgde dat de meergezinswoning vergunbaar werd geacht en dat de situatie op het terrein niet is gewijzigd. Ze stelt voorts dat de stad Mortsel voldoende compenserende initiatieven neemt voor het (tijdelijk) verdwijnen van de parkeerplaatsen op het openbaar domein, zodat de burger hiervoor de open ruimte bij de woongelegenheden niet dient te overbelasten met geparkeerde wagens en ze acht het dan ook noodzakelijk dat de groene ruimte maximaal blijft behouden.

De hiervoor voormelde overwegingen, die niet anders kunnen gelezen worden dan als argumenten om de betrokken aanvraag te weigeren, zijn eensluidend met het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Niettemin beslist de verwerende partij om een vergunning te verlenen voor 9 van de 15 gevraagde parkeerplaatsen om reden (1) dat het wegnemen van 6 parkeerplaatsen de goede ruimtelijke ordening ten goede zal komen, hetgeen “bij voorkeur” het dichtst bij de tuinen gebeurt (2) dat zo wordt voldaan aan de doorgaans gehanteerde parkeernorm. Deze laatste redenen kunnen echter geen deugdelijke verantwoording uitmaken om een vergunning te verlenen voor 9 bijkomende parkeerplaatsen. Vooreerst stelt de verwerende partij zelf vast dat er geen redenen zijn om de bestaande open ruimte bijkomend te belasten met parkeerplaatsen en dat het integendeel noodzakelijk is om de groene ruimte maximaal te behouden en dat thans reeds “ruim” is voldaan “aan de doorgaans gehanteerde parkeernorm”. Met de verzoekende partij moet derhalve vastgesteld worden dat de redenen tot het verlenen van een vergunning voor 9 parkeerplaatsen tegenstrijdig zijn met eerdere overwegingen en vaststellingen in de bestreden beslissing. Er valt, los van het voorgaande, bovendien ook niet in te zien hoe de twee voormelde vergunningsmotieven kunnen opwegen tegen de overige vaststellingen en overwegingen in de bestreden beslissing, die, zoals reeds vastgesteld, niet anders kunnen gelezen worden dan als weigeringsmotieven.

Ten overvloede moet nog vastgesteld worden dat de verzoekende partij niet onterecht stelt dat de verwerende partij geen enkele aandacht besteedt aan het weigeringsmotief in eerste administratieve aanleg dat het aanleggen van de gevraagde parkeerplaatsen nefast is voor de bomen op de site en in strijd is met de opgelegde voorwaarden in de vergunningsbeslissing van 20 augustus 2007.

Het eerste en derde middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba WOONPLANNERS is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 januari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanleggen van bijkomende groene parkeerplaatsen op een perceel gelegen te 2640 Mortsel, Liersesteenweg 130, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 408/15.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 zitting van 10 juli 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ