

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0397 van 23 juni 2015  
in de zaak 1011/0535/SA/8/0630

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Alexander VAN EYCK

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
[REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

[REDACTED]  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 7 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 20 september 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een gebouw tot meergezinswoning.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

Met het arrest van 17 september 2013 met nummer S/2013/0218 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 29 mei 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tom HUYGENS die loco advocaat Win DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

[REDACTED] vraagt met een op 30 mei 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 juni 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### IV. FEITEN

Op 20 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een gebouw met burelen, appartement en studio tot meergezinswoning met 3 appartementen en 2 studio’s”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan ‘St. Niklaas – Lokeren’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *“regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas”*, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 2007.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 juni tot en met 16 juli 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst mobiliteit van de stad [REDACTED] adviseert ongunstig op 7 juni 2010.

De dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw van de stad Sint-Niklaas adviseert voorwaardelijk gunstig op 18 juni 2010.

De brandweer van de stad [REDACTED] adviseert voorwaardelijk gunstig op 22 juni 2010.

Op 9 augustus 2010 adviseert de verzoekende partij ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 7 september 2010:

“ ...

*Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.*

...”

De verzoekende partij weigert op 20 september 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*Overwegende dat:*

- *de aanvraag het verbouwen en uitbreiden van een gebouw en het vermeerderen van het aantal woongelegenheden betreft;*

...

- het hoofdgebouw zal ingericht worden met 3 appartementen en één studio;
- in de rechter zijgevel op de eerste en tweede verdieping telkens een inpandig terras gecreëerd wordt;
- ...
- de dienst huisvesting gunstig advies verleent op voorwaarde dat de appartementen vergund worden met één slaapkamer, daar de tweede slaapkamer kleiner is dan 10 m<sup>2</sup>;
- ...
- de dienst mobiliteit ongunstig advies verleent: "Het project is gelegen op de hoek [REDACTED] en de inrit naar parking [REDACTED]. Er worden 3 appartementen en 2 studio's gebouwd. Dit project is centraal gelegen in de stad. Op 200m, ter hoogte van de [REDACTED], zijn er zeer goede openbare verbindingen. Het treinstation is eveneens op wandelafstand. Positief is dan ook dat er een overdekte fietsenstalling aanwezig is. De parkeerdruk op de [REDACTED] en in de omliggende straten is hoog.

Ondanks de goede bereikbaarheid van de site en de centrale ligging in de stad en ondanks het feit dat hier vooral bewoners gezocht worden zonder wagen is het aangewezen minimum 2 en maximum 3 private parkeerplaatsen op eigen terrein of in de onmiddellijke omgeving te voorzien";

- het advies van de dienst mobiliteit niet gevolgd wordt: momenteel zijn er reeds 2 woonfuncties en 4 kantoorruimtes in het gebouw aanwezig. Deze worden gewijzigd naar 5 woonfuncties. De parkeerdruk op de omgeving zal dan ook niet enorm toenemen.
- de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is en passend in de omgeving;
- ...

Conclusie: de aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het college sluit zich aan bij de adviezen van de dienst huisvesting, de dienst brandweer, de technische dienst, de waterdienst en Intergem.

Het college sluit zich niet aan bij het advies van de dienst mobiliteit.

Advies:

ONGUNSTIG, er dienen parkeerplaatsen te worden voorzien in het gebouw.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 december 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Er is geen hoorzitting georganiseerd.

De verwerende partij beslist op 23 december 2010 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“  
...

## 2.5 Beoordeling

...

### 2.5.2 De juridische aspecten

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

*De aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening voor het creëren en wijzigen van het aantal woongelegenheden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 27 juni 2008. Krachtens artikel 10 van voormelde verordening moet elke slaapkamer minstens 10 m<sup>2</sup> groot zijn. De slaapkamers van de appartementen op de verdieping zijn telkens 12 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup> groot. Om die reden heeft de huisvestingsambtenaar in zijn advies als voorwaarde opgelegd de appartementen op de verdieping te vergunnen als éénslaapkamerappartementen.*

*De slaapkamers kleiner dan 10m<sup>2</sup> dienen een andere functie te krijgen, zoals berging of bureau.*

### 2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

...

*Aangezien de bestaande bebouwing zowel naar volume als verschijningsvorm zo goed als ongewijzigd blijft, en de verbouwingen hoofdzakelijk slaan op interne veranderingen, zal de goede ruimtelijke ordening door dit project niet worden geschaad. Integendeel, in de rechter zijgevel van de hoofdbouw, dat nu het voorkomen van een blinde gevel heeft, worden inpandige terrassen gecreëerd met afwerking van de nieuwe gevel in hout, wat een verfraaiing betekent voor deze gevel.*

...

*De aanvraag werd evenwel geweigerd wegens het ontbreken van parkeerplaatsen op eigen terrein. De eigendom bevindt zich in het centrum van de stad nabij de [REDACTED], binnen een dicht bebouwde omgeving die een grote parkeerdruk kent. In de [REDACTED] bevinden zich een museum en cultureel centrum met openbare parking, welke gelet op de aanwezigheid van beide culturele gebouwen druk bezet is. Vanuit deze optiek werd door de dienst mobiliteit gevraagd minstens 2 private parkeerplaatsen te voorzien.*

*Appellant heeft tijdens de beroepstermijn een huurcontract bezorgd voor het huren van 2 autostaanplaatsen langs de [REDACTED], dit is op ongeveer 130 m van de bouwplaats. Op die manier komt appellant tegemoet aan het advies van de dienst mobiliteit van de stad en kan de aanvraag gunstig worden geadviseerd.*

## 2.6 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:*

- het advies van de brandweer van [REDACTED] van 22 juni 2010 dient strikt nageleefd te worden;
- alle appartementen zijn bestemd als éénslaapkamerappartementen.

**besluit:**

Artikel 1: Het beroep ingesteld door [REDACTED] wordt ingewilligd onder voorwaarden.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, onder voorwaarden:

...  
...”  
...

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Enig middel

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

Verzoekende partij is van oordeel dat art. 4.3.1. § 1 en § 2 VCRO, art. 1.1.4 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29-07-1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen geschonden zijn.

Art. 4.3.1. §1 van de VCRO stelt dat een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,
- b) **een goede ruimtelijke ordening;**

(...)

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het **opleggen van voorwaarden**, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

(...)

§2 van hetzelfde artikel stelt dat: de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van **artikel 1.1.4**;
- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de **in de omgeving bestaande toestand**, doch het kan ook **beleidsmatig** gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

Artikel 1.1.4 van de VCRO stelt het volgende: de ruimtelijke ordening is gericht op een **duurzame** ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de **ruimtelijke draagkracht**, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Omschrijving van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen geschonden worden

De mobiliteitsambtenaar adviseerde de aanvraag ongunstig omwille van de hoge parkeerdruk op [REDACTED] en de omliggende straten. Hij oordeelde dat het aangewezen was om minimum 2 en maximum 3 private parkeerplaatsen op eigen terrein of in de onmiddellijke omgeving te voorzien. Het college van burgemeester en schepenen nuanceerde dit advies, en stelde dat de parkeerplaatsen **in het gebouw** voorzien moeten worden. Het feit dat de verzoekende partij geen voorwaarden heeft opgelegd onderstreept de stelling van de verzoekende partij dat de overeenstemming van het gevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening niet gewaarborgd kan worden.

Het voorleggen van een huurcontract, tijdens de beroepsprocedure bij de deputatie, voor twee autostaanplaatsen is bijgevolg geen afdoende tegemoetkoming aan de geformuleerde opmerkingen. Een huurcontract biedt immers te weinig garanties, is niet duurzaam en draagt bijgevolg niet bij tot een essentiële ondersteuning van de parkeerafwikkeling in de buurt. Het betrokken perceel biedt, zoals reeds aangehaald, mogelijkheden om parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Het ontstaan van onvoorziene kosten mag geen motivatie zijn voor de afwikkeling van de parkeerproblematiek op een nabijgelegen privé domein. De huurovereenkomst biedt geen duurzame oplossing en kan op termijn leiden tot een negatieve impact op het mobiliteitsaspect en parkeerhinder. De verzoekende partij is van oordeel dat de voorgestelde inrichting van het terrein niet bijdraagt tot een goede en duurzame ruimtelijke ordening. De verzoekende partij is er dan ook van overtuigd dat de aanvraag de ruimtelijke kwaliteit hypothekeert.

De bestuurshandeling, zijnde de beslissing van de deputatie, is onvoldoende gemotiveerd: de juridische en feitelijke argumenten die aan de beslissing ten grondslag liggen zijn niet uitdrukkelijk en afdoende vermeld. De deputatie motiveert immers niet op welke wijze de huurovereenkomst in overeenstemming is met de door de verzoekende

*partij gestelde voorwaarde dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden voorzien.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel is bijgevolg niet in acht genomen: de deputatie heeft als overheidsinstelling een beoordelings- en beleidsvrijheid die echter een inspanningsverbintenis inhoudt: onvoldoende inspanning werd geleverd om te onderzoeken en te motiveren waarom deze aanvraag aanvaardbaar en vergunbaar zou zijn.  
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*"...*

*Blijkens de argumentatie van verzoekster is het ontbreken van de parkeergelegenheid op eigen terrein haar enige grief tegen de voorliggende bestreden beslissing.*

*Het al dan niet vereist zijn van de parkeergelegenheid betreft een loutere opportuniteitsbeoordeling die geheel binnen de discretionaire bevoegdheid van de deputatie valt. Er is in casu immers geen verordenende bepaling die dergelijke parkeergelegenheid oplegt.*

*Wat betreft de gevoerde opportuniteitsbeoordeling beschikt Uw Raad enkel een marginale toetsingsbevoegdheid. Hierover oordeelde de Raad van State in vaste rechtspraak:*

*"Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State vermog zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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." (Zie bvb R.v.St. nr. 211.525 van 24 februari 2011)*

*Dit houdt in dat enkel in het geval van een kennelijk onredelijke beoordeling tot een vernietiging kan worden beslist.*

*In huidige bestreden beslissing is echter geenszins sprake van een kennelijke onredelijke beoordeling. Integendeel. In de bestreden beslissing wordt het volgende gesteld:*

*"De bouwplaats situeert zich in het centrum van [REDACTED], op ongeveer 300 m van de [REDACTED]. Het treinstation bevindt zich op wandelafstand. Het project is gelegen op de hoek [REDACTED], een doodlopende straat naar het museumtheater (cultureel centrum) en het museum [REDACTED] met aanpalend een publieke bovengrondse parking. De omgeving wordt er gekenmerkt door een dense bebouwing, voornamelijk van het gesloten bouwtype. Er bevinden zich zowel één- als meergezinswoningen. Het gangbare gabariet in de straat bestaat uit 3 bouwlagen onder hellend dak.*



Het betreffende perceel heeft een driehoekige configuratie, met een breedte langs de [REDACTED] van 11,71 m en langs de [REDACTED] van 17,31 m. De achterste perceelsgrens is 5,12 m breed. Het terrein is nagenoeg volledig bebouwd met een hoofdgebouw en bijgebouw.

...

De aanvraag werd evenwel geweigerd wegens het ontbreken van parkeerplaatsen op eigen terrein. De eigendom bevindt zich in het centrum van de stad nabij de [REDACTED], binnen een dicht bebouwde omgeving die een grote parkeerdruk kent. In de Zwijgershoek bevinden zich een museum en cultureel centrum met openbare parking, welke gelet op de aanwezigheid van beide culturele gebouwen druk bezet is. Vanuit deze optiek werd door de dienst mobiliteit gevraagd minstens 2 private parkeerplaatsen te voorzien.

Appellant heeft tijdens de beroepstermijn een huurcontract bezorgd voor het huren van 2 autostaanplaatsen langs de [REDACTED], dit is op ongeveer 130 m van de bouwplaats. Op die manier komt appellant tegemoet aan het advies van de dienst mobiliteit van de stad en kan de aanvraag gunstig worden geadviseerd.”

Er wordt vastgesteld dat het bouwterrein zich in het centrum van de stad bevindt, vlakbij de [REDACTED] en dat het perceel zo goed als volgebouwd is. Verder wordt vastgesteld dat de aanvraag werd geweigerd omdat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien, maar dat de aanvrager nu een huurcontract kan voorleggen waaruit blijkt dat er 2 parkeerplaatsen op korte afstand van het bouwperceel beschikbaar zijn voor de bewoners van het pand.

*Met het voorzien van de parkeerplaatsen op korte afstand van het bouwperceel wordt voldaan aan de voorwaarde van het advies van de eigen mobiliteitsambtenaar van verzoekster. Deze stelde immers (stuk 2): “Ondanks de goede bereikbaarheid van de site en de centrale ligging in de stad en ondanks het feit dat hier vooral bewoners gezocht worden zonder wagen is het aangewezen minimum 2 en maximum 3 private parkeerplaatsen op eigen terrein of in de onmiddellijke omgeving te voorzien”.*

*Er zijn zodoende weldegelijk parkeerplaatsen voorzien (ingevolge het voorgelegde huurcontract). Bovendien bevindt de meergezinswoning zich in het centrum van de stad en is zij zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De nieuwe woongelegenheden zullen dus naar alle waarschijnlijkheid voornamelijk geïnteresseerden aanspreken die geen wagen bezitten. Deze beoordeling is niet kennelijk onredelijk. Zij beantwoordt daarenboven aan het advies dat door de eigen technische ambtenaar van verzoekster werd gemaakt. Het enkele feit dat deze beoordeling niet letterlijk dezelfde is als deze zoals gemaakt door verzoekster heeft niet tot gevolg dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.*

*Er kan integendeel gesteld worden dat het onredelijk zou zijn parkeerplaatsen op eigen terrein verplichtend op te leggen nu het voorwerp van de aanvraag enkel het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning betreft en niet een nieuwbouw. Gelet op het feit dat het terrein een beperkte grote kent (<200m<sup>2</sup>), en op vandaag reeds volledig volgebouwd is, kan niet worden ingezien waar er op het terrein zelf parkeergelegenheid kan worden voorzien, zeker nu zoals verzoekster zelf stelt, de voorziene fietsen- en afvalberging verplicht moet worden voorzien.*

*Het enig middel is niet ernstig.*

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

*Art. 4.3.1. VCRO luidt als volgt:*

(...)

*Verzoekende partij meent dat verwerende partij ten onrechte de vergunning verleend heeft, nu zij bij de beoordeling geen rekening heeft gehouden met de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, te weten de mobiliteitsimpact en hinderaspecten, de in de omgeving bestaande toestand en beleidsmatig gewenste ontwikkelingen alsmede de ruimtelijke draagkracht.*

*Niets is evenwel minder waar. Verwerende partij hield wel degelijk rekening met voormelde beginselen in de bestreden beslissing:*

*“Voorliggende aanvraag beoogt de omvorming van een gebouw met kantoorfunctie op het gelijkvloers en woonfunctie op de verdieping naar een meergezinswoning met 3 appartementen en 2 studio's.*

*Aangezien de bestaande bebouwing zowel naar volume als verschijningsvorm zo goed als ongewijzigd blijft, en de verbouwingen hoofdzakelijk slaan op interne veranderingen, zal de goede ruimtelijke ordening door dit project niet worden geschaad. Integendeel, in de rechter zijgevel van de hoofdbouw, dat nu het voorkomen van een blinde gevel heeft, worden inpandige terrassen gecreëerd met afwerking van de nieuwe gevel in hout, wat een verfraaiing betekent voor deze gevel.*

*Achteraan wordt de bestaande trap tegen de linkse perceelsgrens onder hellend dak verwijderd en een nieuwe trapkoker centraal tegen de achtergevel van het hoofdgebouw geplaatst, wat een verbetering van het straatbeeld betekent. Door het verwijderen van de trap ter hoogte van de linkse perceelsgrens, wordt tevens de lichtinval en bezonning van het links aanpalende perceel bevorderd*

De aanvraag werd evenwel geweigerd wegens het ontbreken van parkeerplaatsen op eigen terrein. De eigendom bevindt zich in het centrum van de stad nabij de [REDACTED], binnen een dicht bebouwde omgeving die een grote parkeerdruk kent. In de Zwijgershoek bevinden zich een museum en cultureel centrum met openbare parking, welke gelet op de aanwezigheid van beide culturele gebouwen druk bezet is. Vanuit deze optiek werd door de dienst mobiliteit gevraagd minstens 2 private parkeerplaatsen te voorzien. Appellant heeft tijdens de beroepstermijn een huurcontract bezorgd voor het huren van 2 autostaanplaatsen langs de [REDACTED], dit is op ongeveer 130 m van de bouwplaats. Op die manier komt appellant tegemoet aan het advies van de dienst mobiliteit van de stad en kan de aanvraag gunstig worden geadviseerd.”

*Bij de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht en de goede ruimtelijke ordening komt het de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet toe zijn beoordeling van de bestaanbaarheid van de aanvraag met de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd na te gaan welke de feiten zijn waarop de overheid haar beoordeling heeft gesteund, of zij deze correct heeft vastgesteld en of zij, op grond van die feiten, in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen handelingen en werken de ruimtelijke draagkracht van het perceel en zijn omgeving niet in gevaar brengen. Gelet op het voorgaande kan bezwaarlijk worden ontkend dat de deputatie in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat het te vergunning gebouw de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving niet overschrijdt en aldus in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Bovendien legt de deputatie als bijzondere voorwaarde op dat alle appartementen als éénslaapkamerappartementen worden bestemd, hetgeen evident eveneens gebeurde ter vrijwaring van de draagkracht van de omgeving en beperking van de hinderaspecten.*

*Gelet op het bovenstaande kan er geen betwisting over bestaan dat de bestreden beslissing de aangehaalde bepalingen niet schendt, dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt. De aangegeven wetsbepalingen en beginselen zijn niet geschonden zodat het eerste en enige middel van verzoekende partij moet worden afgewezen.*  
...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat:

*“Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) (...)*

*b) een goede ruimtelijke ordening;”.*

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt verder verduidelijkt in art. 4.3.1, §2 VCRO luidens hetwelk deze wordt beoordeeld met inachtneming van een aantal beginselen, zoals onder meer 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. waarin de finaliteit van de ruimtelijke ordening – een duurzame ruimtelijke ontwikkeling - wordt omschreven.

Luidens artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moeten bestuurshandelingen uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

Artikel 3 van dezelfde wet bepaalt dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze tevens afdoende moeten zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel tenslotte impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

2.

De Raad stelt vast dat de kritiek van de verzoekende verwerende partij in essentie is gericht op het feit dat de verwerende partij alsnog een vergunning voor het aangevraagde verleent nadat zij akte heeft genomen van de huurovereenkomst voor twee nabijgelegen parkeerplaatsen, daar waar de verzoekende partij de vergunning had geweigerd omdat volgens haar op het gelijkvloers twee inpandige parkeerplaatsen moesten worden voorzien. Zij verwijt de verwerende partij onvoldoende rekening te hebben gehouden met de mobiliteitsimpact van het aangevraagde.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en, met name, bij de toetsing van het aangevraagde aan de mobiliteitsimpact en hinderaspecten – beoordelingscriteria die de verzoekende partij uitdrukkelijk viseert - over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij. Slechts een zienswijze die de

grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

3.

De Raad stelt vast dat in de bestreden beslissing wel degelijk een afweging wordt gemaakt van het aangevraagde in het licht van de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, en in het bijzonder ook van de mobiliteitsimpact en de hinderaspecten, onder meer door de kenmerken van de omgeving te beschrijven en door vast te stellen dat zich in de directe omgeving een openbare parking bevindt en het aangevraagde zich op wandelafstand van het treinstation bevindt. Verder stelt de Raad vast dat de verwerende partij wel degelijk de mobiliteitsimpact en hinderaspecten van de bijkomend gecreëerde woningen in haar besluitvorming betreft door, nadat zij akte neemt van de twee in de directe omgeving gehuurde parkeerplaatsen, in de vergunning als bijkomende voorwaarde de appartementen uitdrukkelijk als éénslaapkamerappartementen te bestemmen.

De Raad stelt hieromtrent tevens vast dat de bestreden beslissing duidelijk de motieven veruitwendigt waarop ze is gestoeld, en verder dat ook het beginsel van de materiële motiveringsplicht, luidens welk elke administratieve rechtshandeling moet gestoeld zijn op rechtens aanvaardbare en deugdelijke motieven, in deze niet is geschonden. In het licht van het voorgaande is ook de vage bewering als zou de verwerende partij *“onvoldoende inspanning [hebben] (...) geleverd om te onderzoeken en te motiveren waarom deze aanvraag aanvaardbaar en vergunbaar zou zijn”* niet overtuigend.

De Raad oordeelt derhalve dat de kritiek van de verzoekende partij zich in essentie beperkt tot opportunitetskritiek, en dat zij er niet in slaagt om de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de verwerende partij aan te tonen, en evenmin het gebrek aan motivering of aan zorgvuldigheid hiervan.

Het enige middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER,                    voorzitter van de achtste kamer,  
   met bijstand van

Ben VERSCHUEREN,            toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Ludo DE JAGER