

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0553
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0095-A

Verzoekende partij	de heer Mehmet BOZDAG vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HAMME , met adres te 9220 Hamme, Marktplein 1

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 10 augustus 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van tussenkommende partij van 18 april 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het herbestemmen van magazijnen naar ruimten voor ontmoeting en woning op de percelen gelegen te 9220 Hamme, Nieuwelaan 61-63, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 970H3 en 970H4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 december 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 3 mei 2018 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 december 2018.

Verzoekende partij, verwerende partij en tussenkommende partij verschijnen schriftelijk.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014

houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 20 december 2016 bij tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het herbestemmen van magazijnen naar ruimten voor ontmoeting en woning”.

De aanvraag kent een historiek. Een eerdere aanvraag (van de vzw HACEGAN THEE HUIS en de heer Zambur ENVER) van 25 maart 2015 met betrekking tot dezelfde bouwpercelen voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van twee bestaande panden – regularisatie” wordt door tussenkomende partij op 30 juni 2015 geweigerd:

“ ...

Openbaar onderzoek

... Er werd één bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift luidt samengevat als volgt:

1. Door de realisatie van de woonwijk Zonnehof kampt de buurt reeds met bijkomende parkeerproblemen, terwijl er voorheen reeds parkeergebrek was. De komst van een ontmoetingshuis zal de parkeerdruk nog doen toenemen.

2. Het kleine, nog te verbouwen, pand Nieuwelaan 61 is reeds jaren in gebruik als ontmoetingsruimte. Daardoor treden reeds de nodige problemen op, zoals parkeergebrek 's avonds en in de weekends, geluidsoverlast, vervuiling, beschadiging van geparkeerde wagens, ... Een uitbreiding van het ontmoetingscentrum betekent ook een stijging van deze klachten. ...

4. Er is geen duidelijkheid over de precieze bestemming van de te verbouwen panden

Het bezwaarschrift wordt als volgt behandeld:

1. Bezwaar is gegrond. Voor dergelijke activiteiten dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden voorzien. Er worden in totaal drie parkeerplaatsen voorzien, die gedeeld dienen te worden met de op terrein aanwezige woning. Dit is niet voldoende.

2. De Nieuwelaan kampt reeds met een hoge parkeerdruk. De voorgestelde activiteiten zullen deze parkeerdruk nog verhogen. Er worden echter geen passende maatregelen genomen om de druk op eigen terrein op te vangen. Klachten in verband met geluid, vandalisme, ... zijn burgerrechtelijk van aard. ...

4. De activiteiten worden in het vergunningsdossier omschreven, doch er wordt geen indicatie gegeven van het mogelijke of maximale aantal gebruikers. In die zin kunnen de gevolgen moeilijk ingeschat worden. Bezwaar is deels gegrond.

Het advies van de dienst Gemeentewerken van 13/6/2015 is ongunstig ...: Voor de wooneenheid dienen er 2 parkeerplaatsen op het perceel voorzien te worden. In totaliteit blijft er dan nog 1 parkeerplaats beschikbaar voor de lokalen van de vzw. Gezien de oppervlakte van de ruimtes, de aard van de activiteiten (lezingsavonden, kook- en naailessen, ter beschikking stellen van de lokalen, ...) en de zeer hoge parkeerdruk in Nieuwelaan en Kaaldries is dit uiteraard veel te beperkt.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de regularisatie van reeds uitgevoerde werken en de aanvraag van een aantal nieuwe werken op een site met een voormalig magazijn en woning. De werken kaderen in de omvorming van de gebouwen tot een ontmoetingscentrum met conciërgewoning. Daartoe wordt tussen beide gebouwen een volume voorzien met eenzelfde gabariet als de woning, waarbij het binnengebied bereikbaar blijft via een onderdoorgang. Er worden gescheiden ontmoetingsruimtes voor mannen en vrouwen ingericht met aparte sanitaire

blokken. Op de verdieping van het oorspronkelijke magazijn worden twee niet nader gedefinieerde ruimtes ingericht, waarvan één voorzien van een grote koepel. Zowel op het gelijkvloers als op de verdieping wordt een keuken ingericht ten behoeve van het ontmoetingscentrum. Op de verdiepingen van de oorspronkelijke woning en het nieuw te bouwen tussenvolume aan de woning wordt een woongelegenheid met drie slaapkamers ingericht. De activiteiten worden door de aanvrager omschreven als naschoolse activiteiten voor de doelgroep 16-30-jarigen, gaande van naailessen, kookactiviteiten en lezingen tot hulp bij het huiswerk.

Er worden in het binnengebied drie staanplaatsen voor auto's voorzien (die eveneens dienen voor de woning) en een fietsenstalling van 8 plaatsen. Gelet op de omvang van de verschillende ontmoetingsruimtes (drie op het gelijkvloers en twee grote ruimtes op de verdieping) is het voorziene aantal parkeerplaatsen op eigen terrein ontoereikend. Om die reden werd ook door de dienst gemeentewerken een ongunstig advies verstrekt. Uit het gebundelde bezwaarschrift dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd ingediend, blijkt dat de activiteiten reeds (parkeer)overlast veroorzaken in de buurt.

Bovendien geven de plannen onvoldoende uitsluitsel/garantie over de activiteiten die hier (zullen) plaatsvinden, voornamelijk voor wat betreft de grote onbestemde ruimtes op de verdieping van het voormalige magazijn. Ook hier wordt, net als op het gelijkvloers, een keuken voorzien. Volgens de aanvrager dienen deze keukens voor de bereiding van kleine gerechten en wordt er geenszins een restaurant uitgebaat.

Het geheel van de bestaande en geplande bouwwerken vormt een weinig kwalitatief geheel, zonder kwalitatieve buitenruimte.

De voorgestelde werken brengen aldus het stedenbouwkundig aspect van de woonomgeving en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang.

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik niet in de bebouwde omgeving en veroorzaakt een bijkomende mobiliteitshinder, waarvoor geen passende maatregelen op het eigen perceel worden genomen.

...

Tegen voormelde beslissing wordt alsdan geen administratief beroep aangetekend. Voorliggende aanvraag betreft een variante op de eerder geweigerde aanvraag.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan 'Dendermonde', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 24 mei 1963.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 februari 2017 tot en met 15 maart 2017, worden 25 bezwaren ingediend.

De dienst gemeentewerken adviseert op 9 februari 2017 ongunstig:

...

4. Er worden 9 parkeerplaatsen voor personenwagens op privaat domein voorzien. Het dossier bevat onvoldoende garanties dat dit volstaat. Zo wordt vermeld dat de capaciteit van de omgeving gebonden ontmoetingsruimte op het gelijkvloers 15 personen bedraagt. Terwijl de maximale capaciteit van deze zaal met losse stoelen gemakkelijk 60 bedraagt. Verder wordt gesteld dat de verschillende zalen niet gelijktijdig zullen gebruikt worden wat moeilijk te

controleren is. Men stelt dat de bib voornamelijk voetganger- en fietserverkeer zal voortbrengen?

Advies: Ongunstig gezien punt 4 ...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 april 2017 ongunstig.

Tussenkomen de partij weigert op 18 april 2017 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich integraal aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Openbaar onderzoek

... Er werden 25 bezwaarschriften ingediend ... luiden samengevat als volgt:

1. Het pand wordt nu reeds frequent gebruikt als school en ontmoetingsruimte
2. Door het frequente gebruik bestaan er nu reeds parkeerproblemen in de straat
3. Geluidsoverlast en spelende kinderen tot laat in de avond op straat zorgen eveneens voor onrust in de buurt. Er wordt veel afval achtergelaten door de gebruikers van het pand waardoor de buurt vervuild wordt.
4. De voorgestelde oppervlakte van het gebouw laat uitschijnen dat er veel volk kan worden ontvangen, iets waar de omgeving onvoldoende draagkracht voor heeft
5. De exacte bestemming van het pand wordt niet echt vermeld
6. Het pand wordt nu reeds bezocht door inwoners van ver buiten de gemeente Hamme. Het voorzien van fietsenstallingen heeft dus echt geen zin gezien de meeste bezoekers met de wagen komen

Het college ... neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

1. Bezwaar is ontvankelijk en gegrond. Het pand is op dit moment niet vergund als ontmoetingsruimte. Het gebruik als ontmoetingsruimte zonder hiervoor een vergunning werd afgeleverd is strijdig met de huidige functie als magazijn
2. Bezwaar is gegrond. Voor dergelijke activiteiten dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden voorzien. Er worden in totaal 9 parkeerplaatsen voorzien, die gedeeld dienen te worden met de op terrein aanwezige woning. Dit is niet voldoende rekening houdend met het advies van dienst gemeentewerken, waarin wordt gesteld dat de ontmoetingsruimte zeker 60 personen kan onderbrengen.
3. De Nieuwelaan kampt reeds met een hoge parkeerdruk. De voorgestelde activiteiten zullen deze parkeerdruk nog verhogen. Er worden echter geen passende maatregelen genomen om de druk op eigen terrein op te vangen. Klachten in verband met geluid, vandalisme, afval zijn burgerrechtelijk van aard.
4. Bezwaar is ontvankelijk en gegrond. Het voorwerp van de aanvraag voorziet bovendien een bijna volledige bebouwing van het perceel. Zelfs door het bijna volledig bebouwen van het perceel, biedt dit nog te weinig mogelijkheden om te voorzien in voldoende buitenruimte, parkeergelegenheden, afvalopslagplaatsen. Deze druk dient op het eigen perceel te worden opgevangen.
5. De activiteiten worden in het vergunningsdossier omschreven, doch er wordt geen indicatie gegeven van het mogelijke of maximale aantal gebruikers. Volgens een schatting kunnen er +/- 60 mensen in het gebouw worden ondergebracht. Bezwaar is deels gegrond
6. Bezwaar is gegrond. Parkeergelegenheden dienen te worden voorzien op het eigen perceel. Indien het perceel hier niet groot genoeg voor is of hier niet in kan voorzien, is het voorwerp van de aanvraag niet inpasbaar in de omgeving.

A/ Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften ...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed maakt als lot 1 en 2 deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, goedgekeurd door het college ... op 24/05/1963 ... De verkavelingsvergunning primeert ..., zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel strijdig met het geldende plan ...

...

B/ Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en de decretale beoordelingselementen ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ...

De activiteiten worden door de aanvrager omschreven als naschoolse activiteiten voor de doelgroep 16-30-jarigen, gaande van naailessen, kookactiviteiten en lezingen tot hulp bij het huiswerk.

Er worden in het binnengebied negen staanplaatsen voor auto's voorzien (die eveneens dienen voor de woning) en een fietsenstalling. Volgens het advies van dienst gemeentewerken zijn de voorziene autostaanplaatsen echter onvoldoende gezien er meer mensen kunnen worden ontvangen in de ruimtes dan eigenlijk wordt opgegeven. Gelet op de omvang van de verschillende ruimtes (twee op het gelijkvloers en twee ruimtes op de verdieping) is het voorziene aantal parkeerplaatsen op eigen terrein ontoereikend. Om die reden werd ook door de dienst gemeentewerken een ongunstig advies verstrekt. Uit de verschillende bezwaarschriften die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden ingediend, blijkt dat de activiteiten reeds (parkeer)overlast veroorzaken in de buurt

Bovendien geven de plannen onvoldoende uitsluitel/garantie over de activiteiten die hier (zullen) plaatsvinden, voornamelijk voor wat betreft de grote onbestemde ruimtes op de verdieping van het voormalige magazijn. Ook hier wordt, net als op het gelijkvloers, een keuken voorzien. Volgens de aanvrager dienen deze keukens voor de bereiding van kleine gerechten en wordt er geenszins een restaurant uitgebaat.

Het geheel van de bestaande en geplande bouwwerken vormt een weinig kwalitatief geheel, zonder kwalitatieve buitenruimte.

...

Bovendien is de voorliggende aanvraag volledig in strijd met de huidige verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn op het perceel.

De voorgestelde werken brengen aldus het stedenbouwkundig aspect van de woonomgeving en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang. Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik niet in de bebouwde omgeving en veroorzaakt een bijkomende mobiliteitshinder, waarvoor geen passende maatregelen op het eigen perceel worden genomen.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 24 mei 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 6 juli 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 juli 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 10 augustus 2017 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

Het goed maakt als lot 1 en 2 deel uit van een verkaveling, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 24 mei 1963. Hieruit volgt dat de verkavelingsvergunning primeert op de gewestplanbestemming woongebied, zodat voorliggende aanvraag dient te worden beoordeeld louter op basis van de voorschriften van die verkavelingsvergunning.

Op het perceel van de aanvraag bevindt zich momenteel een leegstaande opslag- en werkplaats en een halfopen bebouwing. Voorliggende aanvraag omvat het herbestemmen en verbouwen van deze leegstaande magazijnen naar ruimten voor ontmoeting en een woning.

De verkaveling van 24 mei 1963 had tot doel, op het lot 1 een kopwoning op te richten, tegen de wachtgevel van het linkse aanpalende perceel en daarbij de bestaande magazijnen en garage op dit lot te behouden, naar bestemming toe. De verkavelingsvoorschriften voorzien in geen enkele mogelijkheid tot bestemmingswijziging van de bestaande magazijnen op het lot 1. Het lot 2, het hoeklot van de Nieuwelaan en de Kaaldries, wordt in deze verkaveling voorzien met de bestaande woning op het terrein.

Appellant stelt dat de functiewijziging naar gemeenschapsvoorziening al 12 jaar terug doorgevoerd werd, en dat deze toen niet vergunningsplichtig was. De vrijstelling van vergunningsplicht van functiewijzigingen naar gemeenschapsvoorzieningen is inderdaad pas recent afgevoerd.

De beoogde werken kaderen in het omvormen van het bestaande magazijn tot een ontmoetingsruimte, een woning en parkeergelegenheden. Daarbij wordt tussen beide gebouwen een volume voorzien met eenzelfde gabariet als de woning. Het binnengebied blijft bereikbaar via een onderdoorrit.

Het verkavelingsplan, dat, zoals tal van verkavelingen uit die tijd, zeer summier is, voorzagt hier expliciet in. De verkaveling omvat enkel de weergave van een bouwzone voor wat betreft de afwerking met een kopse woning tegen de linkse perceelsgrens van het lot 1.

Voorliggende aanvraag kan bijgevolg bezwaarlijk in overeenstemming met de van kracht zijnde verkavelingsvoorschriften genoemd worden.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Op het gelijkvloers wordt een omgeving gebonden ontmoetingsruimte voorzien en op het verdiep een boeken- en informaticaruimte. Op gelijkvloers en verdiep zijn bij beide ruimten bergingen voorzien.

De gemeente stelt dat boven de informaticaruimte op de plannen een koepel wordt voorzien waarvan de functie eveneens niet duidelijk is, alsook de afwerking ervan. Appellant stelt dat dit dateert van een vorige ontwerp en dat in deze aanvraag geen koepel meer voorzien is. De plannen zijn op dit punt niet eenduidig.

De activiteiten worden door de aanvrager omschreven als naschoolse activiteiten voor de doelgroep 16 tot 30-jarigen, gaande van naailessen, kookactiviteiten en lezingen tot hulp bij het huiswerk. De voorliggende plannen geven daarbij onvoldoende uitsluitel/garantie over de activiteiten die hier (zullen) plaatsvinden, voornamelijk voor wat betreft de grote onbestemde ruimtes op de verdieping van het voormalige magazijn.

Er worden in het binnengebied eveneens negen staanplaatsen voor auto's voorzien (die eveneens dienen voor de woning) en een fietsenstalling. Verschillende bezwaarschriften die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden ingediend geven aan dat de activiteiten momenteel reeds parkeeroverlast veroorzaken in de buurt. Volgens het advies van dienst gemeentewerken Hamme, als beste kenner van de omgeving, zijn de voorziene autostaanplaatsen onvoldoende gezien er meer mensen kunnen worden ontvangen in de ruimtes dan eigenlijk wordt opgegeven. Om die reden werd ook door de dienst gemeentewerken een ongunstig advies verstrekt.

Het geheel van de bestaande en geplande bouwwerken vormt een weinig kwalitatief geheel, met een te beperkte buitenruimte, een dakterras, waarvan onduidelijk is hoe het betreden kan worden.

De voorgestelde komen het stedenbouwkundig aspect van deze woonomgeving niet ten goede. Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik niet in de bebouwde omgeving en veroorzaakt een bijkomende verkeersdruk, waarvoor onvoldoende passende maatregelen op het eigen perceel worden genomen.

Voorliggende aanvraag is om reden van strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, niet vatbaar voor vergunning.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST – BETALING ROLRECHT

1.

Artikel 21 DBRC-decreet luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1... Het rolrecht dat verschuldigd is per tussenkomende partij bij de indiening van een verzoekschrift tot tussenkomst, bedraagt 100 euro per vordering waarin een verzoek tot tussenkomst is ingediend ...

§5. De griffier brengt ... de tussenkomende partij schriftelijk op de hoogte van het bedrag, verschuldigd conform paragraaf 1 ... De griffier vermeldt hierbij duidelijk de sanctie, zoals vermeld in paragraaf 6.

De storting gebeurt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid.

...

Als het bedrag niet binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, is gestort door de tussenkomende partij, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

De niet-tijdige betaling kan niet worden geregulariseerd.

...

2.

Tussenkomende partij wordt met een aangetekende brief van de Raad van 7 mei 2018 in kennis gesteld van de beschikking van 3 mei 2018, evenals van de mogelijkheid om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen overeenkomstig artikel 75, §1 Procedurebesluit. In hetzelfde schrijven wordt haar gemeld dat zij “een rolrecht is verschuldigd van 100 euro per vordering waarin een verzoekschrift tot tussenkomst is ingediend (artikel 21, §1 DBRC-decreet)”, dat moet worden gestort “binnen een vervaltijd van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van deze brief”, waarbij uitdrukkelijk wordt gewezen op de sanctie dat “indien het rolrecht niet binnen voormelde termijn is betaald, het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk wordt verklaard”, terwijl “de niet-tijdige betaling niet kan worden geregulariseerd (artikel 21, §5 DBRC-decreet)”. Tussenkomende partij laat volgens het dossier na om het rolrecht (tijdig) te betalen.

3.

Tussenkomende partij betwist niet dat het naar aanleiding van het (tijdig) ingediende verzoek tot tussenkomst verschuldigde rolrecht niet werd voldaan. Zij geeft in het kader van de zitting, in het licht van het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, geen toelichting omtrent de reden van de (vastgestelde) niet-betaling van het rolrecht, en toont niet aan dat deze (gebeurlijke) reden overmacht of onoverwinnelijke dwaling uitmaakt. Gelet op deze vaststelling dient het verzoek tot tussenkomst van tussenkomende partij overeenkomstig artikel 21, §5 DBRC-decreet noodzakelijk onontvankelijk te worden verklaard.

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 MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

Terwijl de bestreden beslissing volstaat met de eenvoudige melding dat de aangevraagde werken in strijd zijn met de geldende verkavelingsvoorschriften, zonder hier inhoudelijk op in te gaan; en terwijl in dat verband op geen enkele wijze geantwoord wordt op de argumentatie die door verzoeker bijgebracht werd in de beroepsprocedure;

...
Toelichting

22. In het kader van de beroepsprocedure ... werd aangehaald dat het verzoeker op geen enkele wijze duidelijk was waarom het aangevraagde door het college van burgemeester en schepenen afweek van de geldende verkavelingsvergunning.

25. Verzoeker voerde dienaangaande aan dat het aangevraagde wel degelijk conform de verkavelingsvoorschriften vergund kon worden, minstens met een beperkte afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Zulks werd expliciet verduidelijkt in de nota die ingediend werd ter weerlegging van het verslag van de PSA. ...

...

26. In de bestreden beslissing wordt aangaande de bestaanbaarheid met de verkavelingsvoorschriften uitsluitend het volgende gesteld ...

27. Op geen enkele wijze wordt aldus geantwoord op de argumentatie die door verzoeker werd bijgebracht in de nota ter weerlegging van het verslag van de PSA. Er wordt niet ingegaan op het feit dat de bestemming van de gebouwen als vergund aanzien moet worden. Evenmin wordt ingegaan op het feit dat het aangevraagde geen uitbreiding van de achterliggende bebouwing impliceert. Tenslotte wordt evenmin ingegaan op de nochtans pertinente opmerking van verzoeker dat de verkavelingsvergunning op geen enkele wijze een verbod lijkt te bevatten op de uitgevoerde werken, zodat zij geenszins aanzien kunnen worden als zijnde in strijd met de geldende voorschriften.

28. De voorgaande argumentatie van verwerende partij is in rechte manifest niet afdoende. De strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften wordt geenszins afdoende weergegeven. Ten onrechte wordt niet ingegaan op de uitvoerige argumentatie die door verzoeker werd bijgebracht in de bestreden beslissing.

...”

Verzoekende partij voert in het tweede middel de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

Dat verzoekende partij ... in de nota ter weerlegging van het verslag van de PSA, expliciet aangaf dat het aangevraagde geenszins een bestemmingswijziging impliceerde, doordat vastgesteld diende te worden dat de omvorming van magazijn naar gemeenschapsvoorziening gebeurde op een ogenblik dat zulks niet vergunningsplichtig was.

Terwijl in de bestreden beslissing uitsluitend aangehaald wordt dat verzoeker deze argumentatie bijbracht; dat evenwel geenszins inhoudelijk wordt ingegaan op deze argumenten; dat integendeel in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening eenvoudig uitgegaan wordt van het feit dat ter plaatse een nieuwe bestemming zou komen;

Zodat de bestreden beslissing, door op geen enkele wijze te antwoorden op de door verzoeker in dit verband bijgebrachte argumentatie, de ... opgesomde bepalingen schendt;

...

Toelichting

32. In het kader van de beroepsprocedure werd door verzoeker gewezen op het feit dat in het kader van de vergunningsprocedure ten onrechte werd uitgegaan van het feit dat het aangevraagde een functiewijziging impliceerde. In dit verband werd aangegeven dat de omvorming van de gebouwen naar de bestemming gemeenschapsvoorziening gebeurde op een ogenblik dat zulks op geen enkele wijze vergunningsplichtig was.

33. Van deze argumentatie wordt melding gemaakt in de bestreden beslissing, doch niet inhoudelijk. De vermelding wordt beperkt tot het volgende:

“Appellant stelt dat de functiewijziging naar gemeenschapsvoorziening al 12 jaar terug doorgevoerd werd, en dat deze toen niet vergunningsplichtig was. De vrijstelling van vergunningsplicht van functiewijziging naar gemeenschapsvoorzieningen is inderdaad pas recent afgevoerd.”

34. Voorgaande is uiteraard geen inhoudelijke bespreking of beoordeling van de aangevoerde argumentatie. In de volgende paragraaf wordt evenwel het volgende aangehaald:

“De beoogde werken kaderen in het omvormen van het bestaande magazijn tot een ontmoetingsruimte, een woning en parkeergelegenheden. Daarbij wordt tussen beide gebouwen een volume voorzien met eenzelfde gabariet als de woning.”

35. Klaarblijkelijk wordt aldus toch uitgegaan van het feit dat alsnog een functiewijziging wordt aangevraagd, ondanks de argumenten die aangevoerd werden door verzoeker. Daarenboven blijkt ook uit de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dat uitgegaan wordt van een nieuwe bestemming, nu onder meer melding gemaakt wordt van een toename van de verkeershinder door de nieuwe activiteiten.

36. Het is verzoeker geenszins duidelijk waarom geen rekening gehouden werd met de bijgebrachte argumentatie. Dit blijkt op geen enkele wijze uit de bestreden beslissing. Nochtans bepaalt de vraag of het aangevraagde al dan niet een nieuwe bestemming impliceert uiteraard evident op belangrijke wijze de vergunningsmogelijkheden van het aangevraagde. De redenen waarom al dan niet rekening gehouden wordt met de argumenten van verzoeker zijn in die zin fundamenteel voor verzoeker.

37. Overigens weze benadrukt dat de gehele beoordeling van het aanvraagdossier mogelijk anders geweest zou zijn, in de mate rekening gehouden zou zijn met de juiste bestemming van het pand. De beoordeling van de verenigbaarheid gebeurde nu klaarblijkelijk immers vanuit de veronderstelling dat een nieuwe bestemming gerealiseerd zou worden, wat niet het geval is. Ook de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kan dan ook geenszins worden weerhouden. Ook op dat punt is de beslissing onvoldoende gemotiveerd!

...”

2.
Verwerende partij betwist het eerste middel als volgt:

“
...

Met betrekking tot de aanpassing tot de woning beweerde verzoekende partij daar dat de aanvraag overeenstemt met de geest van de verkaveling omwille van het beperken van de bouwdiepte, en dat de aangevraagde gesloten bouwwijze slechts een beperkte afwijking van het verkavelingsvoorschrift “op te richten kopgebouw met 3 vrije gevels” inhoudt.

De deputatie motiveerde hierover ...

Verzoekende partij geeft vooreerst aldus zelf toe dat de aanvraag helemaal niet voldoet aan de verkavelingsvoorschriften.

Op evidente en redelijke wijze oordeelt de deputatie dat het totaal overschrijden van een aangeduide bouwzone, en het voorzien van gesloten bebouwing, daar waar de verkaveling halfopen bebouwing voorziet, in een verkaveling die op zich al uiterst weinig restrictief is, absoluut niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften.

Dienvolgens is het logisch dat dit deze afwijking evenmin een beperkte afwijking is.

Er kan niet anders geoordeeld te worden dan dat er een legaliteitsbelemmering voorhanden is voor de vergunning van de aanvraag.

De deputatie voorzag een duidelijke en pertinente motivering als antwoord op het standpunt van verzoekende partij.

Ook wat betreft de vermeende bestemming van het magazijn voorziet de deputatie een summiere motivering.

Deze is echter irrelevant, gelet op de vastgestelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering.

Het is weinig zinvol andere aspecten gemotiveerd te beoordelen indien er al een absolute weigeringsgrond voorhanden is.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat verzoekende partij zelf in haar aanvraag zeer duidelijk, expliciet en meermaals beweert dat een vergunning wordt gevraagd voor de “herbestemming van magazijnen naar ruimten voor ontmoeting”. Zij wijst er uitdrukkelijk op dat er op vandaag een leegstaande opslag- en werkplaats bestaat. Ook de foto's gevoegd bij de aanvraag lijken dit te bevestigen.

De louter tegengestelde beweringen van voorgaande herbestemming, eens verzoekende partij merkte dat dit een vergunningsproblematiek was, zijn vanzelfsprekend weinig betekenisvol.

Gelet op bovenstaande is duidelijk dat er een afdoende gemotiveerde weigeringsgrond in de bestreden beslissing is opgenomen.

...”

Verwerende partij betwist het tweede middel als volgt:

“
...

Bij de weerlegging van het eerste middel werd reeds aangetoond dat de deputatie op een correcte en afdoende wijze heeft gemotiveerd.

De eigenlijke weigeringsgrond is het voorzien van bebouwing daar waar de verkavelingsvergunning dit niet toelaat.

De bestemming van het magazijn en het al dan niet vergund karakter daarvan is aldus irrelevant.

Niettemin kan nogmaals opgemerkt worden dat de loutere beweringen van voorgaande herbestemming van het magazijn, in tegenspraak met het eigen aanvraagdossier, eens verzoekende partij merkte dat dit een vergunningsproblematiek was, weinig betekenisvol zijn.
...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in het eerste middel in essentie dat de bestreden beslissing, in het licht van haar argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure, niet afdoende motiveert waarom de aanvraag onverenigbaar is met de geldende verkavelingsvoorschriften. In het tweede middel stelt zij in essentie dat de bestreden beslissing, ondanks de argumentatie in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de functiewijziging van de magazijnen naar gemeenschapsvoorziening reeds werd doorgevoerd op een ogenblik dat daarvoor geen stedenbouwkundige vergunning was vereist, in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening klaarblijkelijk toch ten onrechte uitgaat van een functiewijziging.

2.

Indien de bestreden beslissing op verschillende (determinerende) motieven steunt, die deze beslissing elk op zich kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging wegens gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden. Verzoekende partijen dienen alsdan de onwettigheid van alle determinerende motieven aan te tonen. De ontstentenis van gegronde grieven tegen één van de determinerende weigeringsmotieven leidt noodzakelijk tot de vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart, en dat iedere kritiek op de bestreden beslissing in principe moet worden beschouwd als kritiek op een overtollig motief.

Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met hetzij stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, hetzij een goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij dient op basis van dit artikel op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken, voor zover deze niet reeds zijn behandeld en geregeld in de verkavelingsvoorschriften. Zowel de strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften (voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken) als met een goede ruimtelijke ordening betreft derhalve een pertinent en determinerend weigeringsmotief, dat in beginsel op zichzelf volstaat om de vergunningsbeslissing in rechte te dragen.

3.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij de aanvraag, in navolging van het éénsluitend ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zowel weigert omwille van haar onverenigbaarheid met de geldende verkavelingsvoorschriften als omwille van haar onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder omdat *“de voorziene autostaanplaatsen onvoldoende zijn gezien er meer mensen kunnen worden ontvangen in de ruimtes dan eigenlijk wordt opgegeven”* en omdat *“het geheel van de bestaande en geplande bouwwerken een weinig kwalitatief geheel vormt, met een te beperkte buitenruimte, een dakterras, waarvan onduidelijk is hoe het betreden kan worden”*, zodat *“het ontwerp qua functie, vormgeving*

en materiaalgebruik niet kadert in de bebouwde omgeving en een bijkomende verkeersdruk veroorzaakt, waarvoor onvoldoende passende maatregelen op het eigen perceel worden genomen". Specifiek wat betreft het (ontoereikend) aantal parkeerplaatsen wordt in de bestreden beslissing overwogen dat *"er negen staanplaatsen voor auto's worden voorzien (die eveneens dienen voor de woning)",* terwijl *"verschillende bezwaarschriften die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden ingediend aangeven dat de activiteiten momenteel reeds parkeeroverlast veroorzaken in de buurt",* en terwijl *"de voorziene autostaanplaatsen volgens het advies van dienst gemeentewerken Hamme, als beste kenner van de omgeving, onvoldoende zijn gezien er meer mensen kunnen worden ontvangen in de ruimtes dan eigenlijk wordt opgegeven"* en *"om die reden door de dienst gemeentewerken ook een ongunstig advies werd verstrekt"*. In dit kader stelt verwerende partij vast dat *"de voorliggende plannen onvoldoende uitsluitel/garantie geven over de activiteiten die hier (zullen) plaatsvinden, voornamelijk voor wat betreft de grote onbestemde ruimtes op de verdieping van het voormalige magazijn"*.

Verzoekende partij betwist niet dat de verkaveling geen nadere voorschriften bevat omtrent het (voor de toets van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening) relevante aandachtspunt inzake de mobiliteitsimpact, die worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, zodat de aanvraag hieraan nog concreet diende te worden getoetst. Zij uit in haar middelen op zich evenmin (ernstige) kritiek op de (gemotiveerde) beoordeling door verwerende partij van de parkeerproblematiek aldaar, op basis waarvan ook een eerdere aanvraag met betrekking tot dezelfde bouwpercelen werd geweigerd. Zij toont niet aan dat deze beoordeling, op basis van de vaststellingen dat de voorziene parkeerplaatsen zowel ten dienste staan van de woning als van het ontmoetingscentrum, dat dit ontmoetingscentrum een grote capaciteit heeft waarover geen duidelijkheid bestaat, en dat de buurt reeds wordt geconfronteerd met parkeeroverlast, foutief is dan wel kennelijk onredelijk. De grote capaciteit van het ontmoetingscentrum en de onduidelijkheid daaromtrent blijkt overigens ook uit de beschrijvende nota bij de aanvraag. Hoewel daarin wordt gesteld dat *"het vermoed aantal gebruikers een 12-tal personen bedraagt en dit op een paar avonden in de week en 20 tot 25 gebruikers in enkele weekends ter gelegenheid van een beperkt aantal activiteiten, veelal in principe voor 16- tot 30-jarigen"*, worden volgens deze beschrijvende nota op het gelijkvloers drie ruimtes voorzien, respectievelijk voor kleinere bijeenkomsten, vergaderingen en kookcursussen voor ca. 15 personen, voor naaiatelier of gelijkaardige handwerkkunst voor ca. 10 personen en een bureau- of vergaderruimte voor ca. 20 personen, en op de verdieping respectievelijk een boeken- en leesruimte, een zitruimte, een sanitair complex en een reserve bureauruimte, waarbij geen (geschatte) capaciteit wordt vermeld.

Aan voormelde vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door de argumentatie (in het tweede middel) dat verzoekende partij *"expliciet aangaf dat het aangevraagde geenszins een bestemmingswijziging impliceerde, doordat vastgesteld diende te worden dat de omvorming van magazijn naar gemeenschapsvoorziening gebeurde op een ogenblik dat zulks niet vergunningsplichtig was"*, terwijl in de bestreden beslissing *"klaarblijkelijk toch wordt uitgegaan van het feit dat alsnog een functiewijziging wordt aangevraagd"*, en *"ook uit de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening blijkt dat uitgegaan wordt van een nieuwe bestemming, nu onder meer melding gemaakt wordt van een toename van de verkeershinder door de nieuwe activiteiten"*. Hoewel het mobiliteitsaspect hierbij zijdelings aan bod komt, maakt verzoekende partij niet aannemelijk in hoeverre (de beweerd gebrekkige motivering inzake) het (gebeurlijk) reeds vergund karakter van de functiewijziging van magazijnen naar ontmoetingscentrum (dat volgens verzoekende partij ressorteert onder de noemer gemeenschapsvoorzieningen) impliceert dat verwerende partij in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet langer was gehouden om het voor de aanvraag relevante aandachtspunt inzake de mobiliteitsimpact te beoordelen. Ongeacht voormelde vaststelling, blijkt uit het administratief dossier bovendien niet dat de

aanvraag niet eveneens een functiewijziging beoogt van de bestaande gebouwen tot een ontmoetingscentrum (en een appartement). Volgens de beschrijvende nota betreft het voorwerp van de aanvraag immers het *“herbestemmen en verbouwen van bestaand magazijn-werkplaats tot ontmoetingsruimte en bijhorende ruimten, een afzonderlijk appartement en parkeergelegenheid”*. Nog volgens de beschrijvende nota *“omvat de bestaande bebouwing een leegstaande opslag- en werkplaats en een halfopen woning over drie verdiepingen”*, zoals tevens blijkt uit de bijgevoegde foto's. In dezelfde zin wordt daarin gesteld dat *“het project het herinrichten omvat van de bestaande woning in een appartement over twee bouwlagen boven het gelijkvloers en het herbestemmen van de opslag- en werkplaats naar ontmoetingsruimten en kleine bureaus met functionele ruimten, kleine keuken en sanitair”*. De bewering van verzoekende partij (in het licht van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) dat (ook) de bestemming van het bestaand magazijn-werkplaats reeds voor de aanvraag werd gewijzigd wordt dan ook tegengesproken door haar beschrijvende nota bij de aanvraag, en vindt overigens evenmin steun in de andere stukken van het administratief dossier.

4.

Gelet op voormelde uiteenzetting, toont verzoekende partij niet aan dat het weigeringsmotief inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, omwille van het relevante aandachtspunt inzake de (in het licht van de -potentiële- capaciteit van de woning en het ontmoetingscentrum in relatie tot het voorziene aantal parkeerplaatsen) te verwachten parkeerhinder, onjuist of kennelijk onredelijk is. Vermits dit een determinerend weigeringsmotief betreft, dat op zichzelf volstaat om de bestreden beslissing te dragen, vormen de middelen kritiek op overtollige motieven. De gebeurlijke ontvankelijkheid en gegrondheid van deze middelen moet dan ook niet worden onderzocht, gezien ze niet kunnen leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, die nog steeds wordt gedragen door voormeld determinerend weigeringsmotief inzake de parkeerproblematiek. In die optiek heeft verzoekende partij geen belang bij deze middelen, gezien verwerende partij de aanvraag, in de hypothese dat de Raad (één van) deze middelen gegrond zou verklaren, nog steeds zal weigeren.

Het eerste en het tweede middel worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HAMME is onontvankelijk.
2. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
3. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 januari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE