

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0384 van 20 mei 2014  
in de zaak 1011/0485/A/8/0414

*In zake:* de nv [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter VAN ASSCHE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen  
  
*verzoekende partij*  
  
*tegen:*  
  
de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**  
  
*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint van 23 augustus 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van tien garageboxen.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de tweede kamer werd toegewezen, werd op 7 maart 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Pieter VAN ASSCHE voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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

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

### **III. FEITEN**

Op 21 maart 2005 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning af voor de bouw van vijftien garages op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]. Wegens gebrek aan uitvoering komt de vergunning van rechtswege te vervallen.

Op 22 mei 2008 geeft de verwerende partij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning af voor de bouw van acht appartementen op het betrokken perceel.

Op 16 augustus 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van vijftien garages.

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

Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van een bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint van 7 november 1963 vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint weigert op 23 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

*Het perceel grond maakt deel uit van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling waarvoor door het college van burgemeester en schepenen vergunning werd verleend op 7 november 1963 (...).*

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van deze verkaveling zijn prefab elementen niet toegelaten (gevelsteen, natuursteen, sierbezetting in lichte kleur of baksteen geschilderd in lichte kleur).*

*Om deze reden dient de aanvraag geweigerd.*

*...*

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 21 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint verleent op 22 november 2010 een ongunstig advies.

Op 25 november 2010 beslist de verwerende partij om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de bouw van tien garages. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot bestemd voor alleenstaande bebouwing.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verkavelingsvergunning.*

*Artikel 2.0 Strook voor binnenplaatsen en tuinen.*

- art. 2.01 bebouwing: de bebouwing bevindt zich op 8m uit de rooilijn van de Kontichsesteenweg. De maximumoppervlakte van de constructies is 10% van de perceelsoppervlakte, namelijk 269,64m<sup>2</sup> garages op 270,86m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte.*
- art. 2.02 bouwhoogte: de gebouwen zijn 2,51m hoog, dus lager dan 3m.*
- art. 2.03 gevelmaterialen: er wordt een sierbezetting in lichte kleur voorzien.*
- art. 2.04 dakvorm: het dak is plat, dus minder dan 60° hellend.*
- art. 2.05 dakbedekking: er wordt dakvilt gebruikt.*

*Nergens in de voorschriften wordt het gebruik van prefabmaterialen voor de constructie van de gebouwen verboden.*

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

*Voor een dergelijk groot project is het wenselijk om parkeerplaatsen ondergronds onder het woongebouw te voorzien. Het is ook aangewezen dat een oprit naar de parkings wordt voorzien op een afstand van minstens 3m van de perceelsgrens, waar deze nu tot tegen de perceelsgrens wordt voorzien. Bij 23 parkeerplaatsen is er een redelijk grote mobiliteitsimpact. Het aanpalende perceel is voorlopig nog onbebouwd, maar kan in de toekomst wel bebouwd worden. De ligging van de inrit pal tegen de perceelsgrens legt een grote druk op het aanpalende perceel.*

*Gezien de appartementen vergund zijn en reeds in uitvoering en de bouwvrije zijtuinstroken maar 3m bedragen zijn het aanpassen van de ligging van de inrit en een ondergrondse parking dus niet meer mogelijk.*

*Echter is het ook ruimtelijk niet aanvaardbaar dat alle wagens van de bewoners van de appartementen op straat terecht komen omdat daarmee de draagkracht van de omgeving overschreden wordt. Er kunnen dus best parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien worden.*

*Het voorzien van 23 parkeerplaatsen bij een appartementsgebouw met 8 appartementen is wel zeer ruim. Een gangbaar aantal is 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden en eventueel nog enkele plaatsen voor bezoekers. Het grote aantal plaatsen zorgt er ook voor dat een groot gedeelte van het terrein verhard wordt. Door de voorgestelde inplanting met 3 losse gebouwen evenwijdig met de rechter perceelsgrens en het voorzien van losse staanplaatsen voor de boxen beslaat de ingenomen oppervlakte quasi de volledige breedte van het terrein. Dit is nadelig voor het gebruik van de daar achter liggende groene ruimte.*

*Om het open landschap te bewaren, maar toch voldoende parkeerplaatsen te verzekeren, dient de achterste garagebox (5 garages) geschrapt te worden. De aanvraag brengt onder deze voorwaarde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.  
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft**

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 17 december 2010 aan de verzoekende partij betekend. Het verzoekschrift is met een aangetekende brief van 18 januari 2011 ingediend.

Daaruit volgt dat het beroep binnen de door artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde vervaltermijn van dertig dagen is ingediend.

##### **B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft**

De verzoekende partij beschikt als aanvrager van de door de bestreden beslissing geweigerde vergunning op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang bij haar beroep.

##### **C. Ontvankelijkheid wat het voorwerp van het beroep betreft**

De verzoekende partij beperkt haar beroep tot vernietiging uitdrukkelijk tot de uitsluiting van de achterste garageblok waardoor het aantal garages tot tien wordt beperkt. Zij voert ter verantwoording aan dat haar belang daartoe is beperkt.

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel een en ondeelbaar, en kan niet op ontvankelijke wijze gedeeltelijk met een beroep tot vernietiging worden bestreden. Van dit

beginsel kan er, bij wege van uitzondering, alleen worden afgeweken als vaststaat dat het aangevochten gedeelte afgesplitst kan worden van de rest van de vergunning en dat het vergunningverlenende bestuursorgaan ook afgezien van het afgesplitste gedeelte voor het niet aangevochten gedeelte dezelfde beslissing zou hebben genomen.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verzoekende partij een aanvraag voor de bouw van vijftien garages heeft ingediend. Het gaat om drie fysisch afzonderlijke gebouwen met een capaciteit van achtereenvolgens vier, vijf en zes garageboxen. Het blijkt niet dat die onderdelen een ondeelbaar geheel uitmaken. Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van de gebouwen met een capaciteit van vier en zes garages, en sluit zij het achterste gebouw van de vergunning uit. Daardoor heeft de verwerende partij zelf geoordeeld dat de aanvraag deelbaar is en dat het aangevochten gedeelte van de rest van de vergunning kan worden afgesplitst.

De verzoekende partij kan haar beroep dan ook op ontvankelijke wijze tot de uitsluiting van de vijf achterste garages beperken.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig Middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij ontleent een enig middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1 juncto §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, het continuïteitsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Het middel luidt als volgt:

“ ...

13. Artikel 4.3.1. §1 VCRO stelt:

(...)

*Over de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften bestaat voor wat betreft de bouw van de garageboxen geen discussie, zoals hoger gesteld.*

14. Artikel 4.3.1. §2 VCRO stipuleert :

(...)

15. Artikel 4.3.1. §1, 1 VCRO bepaalt dat een vergunning ook kan worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

*De deputatie besluit echter niet uitdrukkelijk dat de goede ruimtelijke ordening, zoals in de verkavelingsvergunning reeds onderzocht en vastgelegd, geschonden wordt door 15 garageboxen te voorzien of dat de bouw ervan onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

*Meer nog, de bestreden beslissing is intern tegenstrijdig.*

Eenzijds stelt de deputatie in de bestreden beslissing van 25 november 2010 dat het ruimtelijk niet aanvaardbaar is dat alle wagens van de bewoners van de appartementen op straat terecht zouden komen, omdat daarmee de draagkracht van de omgeving overschreden wordt. Zij bevestigt hiermee dat parkeergelegenheid dient te worden

voorzien.

*De verzoekster heeft hierin voorzien door op het perceel zelf voldoende parkeergelegenheid voor te behouden, en meer nog, op de site zelf nog een bijkomend aantal parkeergelegenheden te voorzien in een straat waarvan de bestreden beslissing terecht stelt, dat zij nu reeds in overdruk staat voor wat betreft een tekort aan parkeergelegenheid.*

*Anderzijds stelt de bestreden beslissing dat de voorziene 15 garageboxen de toets met de goede ruimtelijke ordening niet kunnen doorstaan, daar sprake zou zijn van een redelijk grote mobiliteitsimpact.*

*Dit is allerm minst een juridisch consistente redenering.*

*16. De deputatie is van oordeel dat het voorzien van 23 parkeerplaatsen voor slechts 8 appartementen te ruim is. Zij stelt dat de gangbare norm 1,5 parkeerplaats per woongegelegenheid is. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bevestigde deze norm in zijn advies aan de deputatie. Dit zou in casu neerkomen op (1,5 x 8=) 12 garageboxen. Daarnaast kunnen eventueel nog enkele plaatsen voor bezoekers worden voorzien (in casu 8 parkeerplaatsen, waarover zelfs niet wordt gediscussieerd in de bestreden beslissing).*

*De aanvraag voorziet in 15 garageboxen en derhalve slechts 3 meer dan door de bestreden beslissing zelf als 'gangbaar' wordt vooropgesteld.*

*De deputatie verleent de vergunning evenwel voor slechts 10 garageboxen, daar waar zij zelf stelt dat de gangbare norm (1,5 x 8 = ) 12 garageboxen is. In de vergunning gaat zij met andere woorden regelrecht in tegen de vooropgestelde norm, niettegenstaande zij in de bestreden beslissing gewezen heeft op het gevaar van overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, indien niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het terrein zelf.*

*Zulks is intern tegenstrijdig. De aanvraag voorziet in (ruim) voldoende plaats voor de 8 vergunde en in uitvoering zijnde appartementen en lost daarenboven een deel van de mobiliteitsproblematiek van de omgeving op, door bovenop het door de deputatie zelf als gebruikelijke aantal van 12 garageboxen nog 3 bijkomende garages te voorzien voor de bewoners of voor losse verhuur.*

*Op die manier wordt niet alleen gegarandeerd dat de verkeersafwikkeling voor de 8 appartementen en hun bezoek in situ plaatsvindt en er derhalve GEEN bijkomend mobiliteitsprobleem is, maar wel integendeel, door de extra plaatsen veeleer een (gedeeltelijke) oplossing komt van het door de deputatie aangehaalde probleem.*

*17. Behoudens intern tegenstrijdig en derhalve in strijd met de afdoende (materiële) motivering is de opgelegde voorwaarde onredelijk/onevenredig.*

*18. Immers, het redelijkheidsbeginsel, ontwikkeld in de rechtspraak van de Raad van State, houdt in dat de overheid bij het nemen van een beslissing alle betrokken belangen vooraf op redelijke wijze moet afwegen. Uit deze belangenafweging moet een juist evenwicht volgen tussen de draagwijdte van de administratieve handeling en het feit dat geleid heeft tot het stellen van de administratieve handeling. Het redelijkheidsbeginsel begrenst de uitoefening van de discretionaire beslissingsbevoegdheid van de overheid.(...)*

*De redelijkheid vereist volgens de rechtspraak van de Raad van State dat de overheid de bestreden beslissing heeft afgewogen aan de hand van werkelijk bestaande feiten, waarvan zij zich een duidelijke voorstelling heeft kunnen vormen en die van zulke aard zijn dat zij de genomen beslissing naar recht en redelijkheid kunnen dragen.(...)*

*19. Het zorgvuldigheidsbeginsel kan worden omschreven als een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur dat de overheid verplicht zorgvuldig te werk te gaan bij de (vormelijke) voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen (procedurele of formele zorgvuldigheid) en de betrokken belangen zorgvuldig inschat en afweegt, derwijze dat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad (materiële zorgvuldigheid).*

*20. Aangezien de bestreden beslissing intern tegenstrijdige motieven aanhoudt, en berekeningen hanteert die in de beslissing zelf niet worden nageleefd, kan niet ernstig worden ontkend dat in casu een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, m.b. het redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel, voorligt.*

*21. De deputatie stelt in haar beslissing dat het grote aantal parkeerplaatsen er voor zorgt dat een groot deel van het terrein verhard wordt. Zij meent dat door de voorgestelde inplanting, bestaande uit 3 losse gebouwen evenwijdig met de rechter perceelsgrens en de losse staanplaatsen voor de boxen, de ingenomen oppervlakte quasi de volledige breedte van het terrein beslaat. Zulks zou nadelig zijn voor het gebruik van de daarachter liggende groene ruimte.*

*De verzoekster ziet niet in hoe door het schrappen van 5 garageboxen aan de problematiek aangaande de verharding en groenvoorziening op aanmerkelijke wijze kan worden tegemoet gekomen. Een verharding op het terrein is hoe dan ook vereist, los van het feit of de kwestieuze garageboxen worden vergund of niet.*

*(...)*

*De verzoekster is zich bewust van het feit dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening verschillende aandachtspunten en criteria onder de loep dienen te worden genomen.*

*Evenwel moet dergelijke afweging steeds in concreto gebeuren, hetgeen in casu onmogelijk het geval kan geweest zijn, zoals hierna aangetoond.*

*Overeenkomstig artikel 1.1.4. VCRO is de ruimtelijke ordening 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.”*

*Artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO geeft een aantal criteria mee, waaraan de “goede ruimtelijke ordening” dient getoetst.*

*“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;”*

*De deputatie stelt in de bestreden beslissing:*

*“...Door de voorgestelde inplanting met drie losse gebouwen evenwijdig met de rechter perceelsgrens en het voorzien van losse staanplaatsen voor de boxen beslaat de ingenomen oppervlakte quasi de volledige breedte van het terrein. Dit is nadelig voor het gebruik voor het gebruik van de achterliggende groene ruimten. ...”*

*De verzoekster leest in deze beoordeling geen afweging van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten.*

*In die zin meent zij dat de deputatie tekort is geschoten in haar verplichting tot deugdelijke motivering en schendt zij het motiveringsbeginsel, als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991.*

*De Raad heeft, in het kader van zijn wettigheidscontrole, slechts een beperkte toetsingsbevoegdheid in die zin dat, in zoverre zijn controletaak erin bestaat na te gaan of het bestuur zijn mening heeft gesteund op gegevens die in feite juist zijn en die in rechte de beslissing kunnen dragen, hij zich bij de beoordeling van de bestreden beslissing niet in de plaats van het bestuur kan stellen, maar enkel mag nagaan of de overheid niet kennelijk onredelijk heeft gehandeld door op grond van die redenen een bepaalde conclusie te formuleren.*

*Hoewel uw Raad slechts een marginaal toetsingsrecht uitoefent blijkt uit de concrete situatie dat de site gelegen is tussen twee hoofdwegen en maar liefst 3 spoorwegen (zie uittreksel gewestplan). De site ontsluit achteraan aan een openbare weg. Enkel aan de rechterzijde van het perceel is nog een klein bos voorhanden die een buffer vormt met twee spoorlijnen, maar deze maken geen deel uit van de site van de verzoeker en zijn evenmin ‘zichtbaar’ of makkelijker bereikbaar door de opgelegde voorwaarde, zodat de voorwaarde minstens op dit punt niet pertinent is.*

*22. Verder had de decreetgever met artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO de bedoeling om naar de rechtspraak van de Raad van State terug te grijpen luidens dewelke de motivering van een vergunningsbeslissing (indien de goede ruimtelijke ordening reeds is geregeld in een RUP, BPA of verkavelingsvergunning) beperkt en summier mag blijven (...).*

*De sedert lang bestaande rechtspraak van de Raad van State stelt dat binnen de perimeter van een RUP/BPA of een verkavelingsvergunning enkel dient nagegaan te worden of de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het RUP/BPA of aan de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan.(...) Enkel indien deze voorschriften ruimte voor appreciatie laten of met andere woorden onvoldoende gedetailleerd zijn, is een verdere toetsing aan de principes van goede ruimtelijke ordening mogelijk. Dit dus uiteraard enkel binnen de beoordelingsruimte die werd overgelaten door de verkavelingsvergunning.*



Het doel van een verkavelingsvergunning is immers net om de gedetailleerde bestemming van een terrein op bindende wijze vast te leggen (...).

De Raad van State oordeelde dan ook al meermaals dat een stedenbouwkundige vergunning binnen een verkaveling ook niet kan geweigerd worden omdat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang zou gebracht worden.(...)

In een ander arrest bevestigde de Raad van State:

“dat de vergunningverlenende overheid gebonden is door de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning en de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, ligt besloten in het onderzoek van de overeenstemming van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning;”(...)

De Raad van State oordeelde tevens reeds herhaaldelijk dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij een aanvraag tot stedenbouwkundig vergunning, gebonden is door de interpretatie van die goede ruimtelijke ordening bij het afleveren van de verkavelingsvergunning.(...)

In casu laat de verkavelingsvergunning geen ruimte voor appreciatie over de mogelijkheid tot het oprichten van de garageboxen op het perceel, te meer daar in 2005 reeds een vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint voor de bouw van 15 garageboxen en dit destijds als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening werd bevonden.

Zulks blijkt des te meer uit de motivering die het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint geeft, naar aanleiding van het administratief beroep dat werd ingesteld namens de verzoekster bij de deputatie. Hieruit blijkt dat het college de vergunning enkel heeft geweigerd, daar zij meent dat prefab-elementen niet zijn toegelaten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. Dit standpunt werd door de deputatie in haar beslissing van 25 november 2010 verworpen.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in voormeld advies dat zij niet weigerachtig staat tegen het plaatsen van de prefab-garages. Dienaangaande stelt zij dat, van zodra een wijziging van de verkavelingsvergunning werd bekomen, zij principieel akkoord kan gaan met plaatsen van de prefab-garages. Nergens in het advies maakt zij melding dat het aantal garageboxen een hinderpaal zou vormen voor het verlenen van de vergunning en een inbreuk zou vormen op de goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet afdoende dat op zichzelf staande overwegingen van goede ruimtelijke ordening bestaan om de aanvraag slechts gedeeltelijk in te willigen.

De deputatie stelt immers zelf dat het ruimtelijk niet aanvaardbaar zou zijn dat alle wagens van de bewoners van de appartementen op de straat terecht zouden komen en houdt voor dat er best parkeerplaatsen op het eigen terrein worden voorzien.

23. Bovendien is in het verleden de vergunning door het college verleend. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft destijds geen beroep ingesteld tegen deze

*vergunning, net zomin als enige andere adviesverlenende instantie.*

*De enige reden waarom de huidige aanvraag andermaal diende ingediend te worden, is dat door vertragingen in de hoofdbouw er tijd verloren is gegaan voor het achterste en losstaande deel, met name de garage; hierdoor is de vergunning komen te vervallen.*

*Strikt juridisch gezien gaat het om een identieke aanvraag voor de bouw van 15 garages. Er werd, bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning op 21 maart 2005, nooit geoordeeld, noch door het college van burgemeester en schepenen, noch door de provincie, dat het aantal te bouwen garages een inbreuk zou vormen op de goede ruimtelijke ordening.*

*De verzoekster ziet zich dan ook geconfronteerd met een niet voorzienbare rechtshandeling vanwege de overheid. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel stelt dat iedere burger moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.(...) De verzoekster is dan ook verwonderd over het feit dat de provincie zich niet eerder heeft uitgesproken over een mogelijke schending van de goede ruimtelijke ordening. Zij mocht er, op basis van het redelijkheidsbeginsel, van uitgaan dat zich dienaangaande geen discussie stelde, gelet op de eerdere beroepsmogelijkheid, die door de provincie onbenut werd gelaten.*

*Door thans anders te oordelen, ligt een schending voor van het redelijkheidsbeginsel.*

*...*

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en het middel dus onbeantwoord gelaten.

3.

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

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de aanvraag van de verzoekende partij betrekking heeft op een perceel dat begrepen is in een bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint van 7 november 1963 vergunde, niet vervallen verkaveling.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met, aan de ene kant, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, en aan de andere kant met de goede ruimtelijke ordening.

Over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO:

*“ ...*

*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;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*...*

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of gemeentelijk plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenende bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid waar het de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van de bevoegde overheid stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

2.

De verzoekende partij voert aan dat de motivering door een interne tegenstrijdigheid is aangetast. Die tegenstrijdigheid bestaat er volgens de verzoekende partij in dat de verwerende partij aan de ene kant zelf erkent dat er ter vrijwaring van de draagkracht van de omgeving parkeergelegenheid op het perceel zelf moet worden gecreëerd, maar aan de andere kant dan weer oordeelt dat de aangevraagde capaciteit van vijftien garages een 'redelijk grote mobiliteitsimpact' heeft. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij als norm 1,5 parkeerplaats per woongegelegenheid hanteert. Toegepast op de aanvraag van de verzoekende partij, zou dat twaalf garages betekenen. Niettemin vergunt de verwerende partij maar de bouw van tien garages. De verwerende partij gaat daarmee, aldus de verzoekende partij, in tegen haar eigen gangbare norm, hoewel zij in de bestreden beslissing zelf uitdrukkelijk wijst op het gevaar van overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving als er op het perceel zelf niet voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd.

3.

Het door de verzoekende partij geviseerde motief in de bestreden beslissing dat haar aanvraag een 'redelijk grote mobiliteitsimpact' heeft, figureert in de volgende motivering:

*“ ...*

*Voor een dergelijk groot project is het wenselijk om parkeerplaatsen ondergronds onder het woongebouw te voorzien. Het is ook aangewezen dat een oprit naar de parkings wordt voorzien op een afstand van minstens 3m van de perceelsgrens, waar deze nu tot tegen de perceelsgrens wordt voorzien. Bij 23 parkeerplaatsen is er een redelijk grote*

*mobiliteitsimpact. Het aanpalende perceel is voorlopig nog onbebouwd, maar kan in de toekomst wel bebouwd worden. De ligging van de inrit pal tegen de perceelsgrens legt een grote druk op het aanpalende perceel.*

*Gezien de appartementen vergund zijn en reeds in uitvoering en de bouwvrije zijtuinstroken maar 3m bedragen zijn het aanpassen van de ligging van de inrit en een ondergrondse parking dus niet meer mogelijk.*

...

De overweging dat de aanvraag van de verzoekende partij een 'redelijk grote mobiliteitsimpact' heeft, moet worden begrepen in de context waarin ze voorkomt. Zoals uit het bovenstaande citaat blijkt, maakt die overweging deel uit van de beoordeling door de verwerende partij van de gevolgen van de aanvraag voor het aanpalende, nog onbebouwde perceel. De verwerende partij stelt vast dat de oprit onmiddellijk aan de perceelgrens paalt en dat het aanpalende perceel voorlopig nog wel onbebouwd is, maar in de toekomst wel kan worden bebouwd. De ligging van de oprit pal aan de perceelgrens legt volgens de verwerende partij 'een grote druk op het aanpalende perceel'. Waar de verwerende partij overweegt dat de aanvraag 'een redelijk grote mobiliteitsimpact' heeft, is het dan ook duidelijk dat zij daarmee, gegeven de ligging van de oprit, de gevolgen van de aangevraagde parkeercapaciteit, in het bijzonder van de rijbewegingen voor het aanpalende perceel bedoelt, en geen mobiliteitsproblematiek in de ruimere omgeving.

Het valt niet in te zien waarom de motivering van de bestreden beslissing daardoor intern tegenstrijdig of juridisch niet consistent zou zijn. De verwerende partij weegt in de bestreden beslissing de voor- en nadelen van de aangevraagde parkeercapaciteit af. Aan de ene kant erkent zij de noodzaak van parkeergelegenheid op het perceel zelf om te vermijden dat de parkeerbehoeften van de bewoners en de bezoekers van de appartementen op de openbare weg worden afgewenteld. Aan de andere kant heeft zij oog voor de gevolgen van de parkeercapaciteit voor het aanpalende perceel. Het afwegen van de voor- en nadelen van een aanvraag om tot een oplossing te komen die aan uiteenlopende belangen tegemoetkomt, kan niet als een interne tegenstrijdigheid of gebrek aan consistentie worden afgedaan.

Het argument van de verzoekende partij dat de verwerende partij door de uitsluiting van vijf garages tegen haar eigen 'gangbare' norm zou ingaan, doet niet anders besluiten. Uit de bestreden beslissing blijkt dat het aantal van 1,5 parkeerplaats per woongegelegenheid een beleidslijn is die de verwerende partij hanteert. Zij kan daarvan bij individuele aanvragen gemotiveerd afwijken. De verwerende partij motiveert de uitsluiting van vijf garages door te verwijzen naar de gevolgen voor het aanpalende perceel en de achterliggende groene ruimte. Met haar kritiek dat de verwerende partij maar tien garages vergunt daar waar volgens de gangbare norm twaalf garages vereist zouden zijn, geeft de verzoekende partij opportunistiekritiek op de bestreden beslissing.

Die kritiek mist bovendien zelfs feitelijke grondslag. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de aanvraag inhoudt dat de totale capaciteit op 23 parkeerplaatsen wordt gebracht. Daaruit blijkt dat zij ook rekening heeft gehouden met de acht op het perceel voorziene staanplaatsen. Het valt niet in te zien, en de verzoekende partij argumenteert ook niet, waarom het onredelijk is om bij de beoordeling van de parkeercapaciteit op het perceel ook de beschikbare staanplaatsen in rekening te brengen. Om te vermijden dat de parkeerdruk op de omgeving wordt afgewenteld, maakt het niet uit of de parkeergelegenheid op het perceel uit garages of staanplaatsen bestaat. De afgifte door de verwerende partij van de vergunning voor tien garages brengt de totale parkeercapaciteit op achttien parkeerplaatsen, met andere woorden zes meer dan de gangbare norm.

4.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat '*(d)oor de voorgestelde inplanting met 3 losse gebouwen evenwijdig met de rechter perceelsgrens en het voorzien van losse staanplaatsen voor de boxen (...) de ingenomen oppervlakte quasi de volledige breedte van het terrein (beslaat)*', wat '*nadelig (is) voor het gebruik van de daar achter liggende groene ruimte.*'. Door de achterste garageblok van vijf garages te schrappen, oordeelt de verwerende partij dat het open landschap wordt bewaard en dat er voldoende parkeerplaatsen overblijven.

De kritiek van de verzoekende partij dat de site in kwestie gelegen is tussen twee hoofdwegen en drie spoorwegen, dat het om een 'klein' bos gaat die als buffer tussen twee spoorlijnen dient, dat de opgelegde voorwaarde op het vlak van zichtbaarheid en bereikbaarheid van de site niet pertinent is, dat een verharding op het terrein hoe dan ook vereist is, komt neer op opportuïteitskritiek. Dat getuigt van een verschillende opvatting van de goede ruimtelijke ordening, maar toont niet aan dat de in de bestreden gemaakte beoordeling kennelijk onredelijk is. De kennelijke onredelijkheid wordt ook niet aangetoond waar de verzoekende partij zonder meer beweert dat zij in de bestreden beslissing geen afweging van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten leest, zoals vereist door artikel 1.1.4 VCRO.

5.

In overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de voorschriften van een verkavelingsvergunning geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover die verkavelingsvoorschriften de in punt 1° van die bepaling vermelde aandachtspunten regelen en behandelen. In de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalde mate blijft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beperkt tot het onderzoek van de overeenstemming van die aanvraag met de verkavelingsvoorschriften. In de mate dat de verkavelingsvergunning over sommige aspecten van de goede ruimtelijke ordening het stilzwijgen bewaart of daarover een eigen beoordelingsruimte laat, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan tot een eigen beoordeling van de aanvraag overgaan en in zijn beslissing afdoende verantwoorden waarom de aanvraag met betrekking tot die aspecten de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

Het in dit geval toepasselijke verkavelingsvoorschrift artikel 2.02, 1° betreffende de strook voor binnenplaatsen en tuinen bepaalt onder meer:

“  
...  
*Maximumoppervlakte van de gezamenlijke constructies (...):*  
*10% van de perceeloppervlakte*  
...”

Het lijkt geen twijfel dat het geciteerde voorschrift de bouw van garages toelaat. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, laat dit verkavelingsvoorschrift wel appreciatieruimte betreffende het aantal en de oppervlakte van de te bouwen garages. Het verkavelingsvoorschrift legt, wat de te bebouwen oppervlakte betreft, een maximumnorm op die niet mag worden overschreden. Die limiet hoeft niet per bepaling te worden uitgeput. Het voorschrift laat het vergunningverlenende bestuursorgaan toe om in het belang van de goede ruimtelijke ordening in een concreet geval een strengere benadering te volgen en een geringere bebouwde oppervlakte te vergunnen dan wat maximaal is toegelaten. Uit de bespreking onder de randnummers drie en vier blijkt op grond van welke aan de goede ruimtelijke ordening ontleende motieven de verwerende partij heeft beslist om minder te vergunnen dan wat maximaal kan, en dat de verzoekende partij er niet in slaagt om aan te tonen dat die beoordeling kennelijk onredelijk is.

Dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint, zoals uit zijn advies van 22 november 2010 blijkt, enkel bezwaar tegen prefab elementen heeft gemaakt en niet tegen het aantal garages, doet niet anders besluiten. Zoals uit artikel 4.7.21, §1 VCRO volgt, behoort het tot de wettelijke opdracht van de verwerende partij om de aanvraag van de verzoekende partij aan een eigen beoordeling, zowel uit het oogpunt van de wettigheid als van de opportuniteit, te onderwerpen. De verwerende partij is daarbij niet door het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint gebonden. De omstandigheid dat dit college geen bezwaar tegen het aantal garages heeft, kan niet beletten dat de verwerende partij zich daar een andersluidend oordeel over vormt.

6.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint heeft op 21 maart 2005 aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van vijftien garages afgegeven. Die vergunning is van rechtswege vervallen, zodat de verzoekende partij daarop geen aanspraak meer kan enten. Het verval wegens niet-uitvoering is erop gericht om het vergunningverlenend bestuursorgaan de gelegenheid te geven om de opportuniteit van de afgifte van de vergunning aan een nieuwe beoordeling te onderwerpen. De verzoekende partij kan de vergunning van 21 maart 2005 en de daarin gemaakte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dan ook niet dienstig inroepen om de verwerende partij de haar wettelijk toekomende beoordelingsvrijheid te ontzeggen. Het valt niet in te zien hoe daardoor de rechtszekerheid wordt gecompromitteerd.

Het argument dat de verwerende partij ook niet meer anders kan oordelen omdat 'de provincie' of de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hun mogelijkheid van beroep tegen de vergunning van 21 maart 2005 'onbenut' hebben gelaten, kan niet worden aangenomen. Het uitblijven van een beroep door welke instantie dan ook tegen de genoemde vergunning tast de beoordelingsvrijheid van de verwerende partij over de aanvraag niet aan. Welk provinciaal orgaan op grond van welke wettelijke bepaling tegen die beslissing beroep had kunnen instellen, toont de verzoekende partij ook helemaal niet aan. Voor zover zij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bedoelt, kan een dergelijke bepaling ook niet worden aangeduid omdat die niet bestaat.

Het middel is ongegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. 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 20 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF,                    voorzitter van de achtste kamer,  
   met bijstand van

Eddie CLYBOUW,                griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Geert DE WOLF,