

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1056
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0145/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HULSHOUT , met kantoren te 2235 Hulshout, Prof. Dr. Vital Celenplein 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de bvba TERVIA'S vertegenwoordigd door advocaat Joost BOSQUET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2650 Edegem, Mechelsesteenweg 326

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van 23 mei 2016 van de verzoekende partij ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met veertien woongelegenheden met bijhorende autostaanplaatsen en een fietsenstalling op de percelen gelegen te Hulshout, J. Verlooyplein 30, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 448D2, 448Y en 451K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 28 maart 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 maart 2018.

Advocaat Joost BOSQUET die voor de tussenkomende partij verschijnt, is gehoord. De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

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

De tussenkomende partij dient op 1 februari 2016 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een meergezinswoning met veertien woongelegenheden met bijhorende autostaanplaatsen en een fietsenstalling op percelen gelegen te Hulshout, J. Verlooyplein 30.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld met een koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 februari 2016 tot en met 24 maart 2016, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Op eensluidend advies van 18 mei 2016 weigert de verzoekende partij op 23 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motivering luidt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het eigendom is volgens het vastgestelde gewestplan gelegen in woongebied.

De aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning met veertien woongelegenheden met bijhorende autostaanplaatsen en een fietsenstalling is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het vastgestelde gewestplan.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van een goede perceelsordening maar integreert zich niet op aanvaardbare wijze in de omgeving, beoordeeld met inachtneming van de beginselen bepaald in artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Functionele inpasbaarheid

Het eigendom is volgens het vastgestelde gewestplan gelegen in woongebied. De aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning met veertien woongelegenheden met bijhorende autostaanplaatsen en een fietsenstalling is conform met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan en ruimtelijk inpasbaar in de onmiddellijke omgeving. De functie van een meergezinswoning is gezien de ligging in het centrum van de gemeente en gezien de omliggende bebouwing aanvaardbaar.

Mobiliteitsimpact

Er dient redelijkerwijze aangenomen te worden dat de mobiliteitsimpact van deze aanvraag op de nabije omgeving niet miniem zal zijn. Er worden ondergronds 18 parkeerplaatsen voorzien en bovengronds 3.

Er werd door de aanvrager de algemene regel gehanteerd van 1,5 parkeerplaats aangevuld met 1,5 fietsstalplaats per wooneenheid. Dit strookt echter niet met de visie van het college van burgemeester en schepenen die 2 parkeerplaatsen wensen per woonentiteit.

Daarnaast dient te worden aangevoerd dat de drie bovengrondse parkeerplaatsen zijn ingericht nabij het kruispunt, in de "punt" van het perceel. Dit doet niet alleen afbreuk aan het concept van een semi-publieke groene ruimte, welk een belangrijk onderdeel uitmaakt van het concept van de meergezinswoning, maar de inplanting van deze parkeerplaatsen in de nabijheid van het kruispunt zorgt ook voor een onveilige verkeerssituatie, met drie conflictpunten in de nabijheid van het kruispunt. De drie bovengrondse parkeerplaatsen zijn dan ook niet aanvaardbaar, waardoor zelfs de norm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid niet wordt gehaald.

Er werd in het concept rekening gehouden met de aanwezige voetweg 14, waarop niet wordt gebouwd. Er is een aanvraag lopende om deze voetweg af te schaffen, maar de voetweg zorgt nu ook voor de nodige kwaliteitsvolle groene ruimte.

Schaal van het project en visueel-vormelijke elementen

De te bouwen woning is een vrijstaande meergezinswoning met een totaal bouwvolume groter dan 1000 m³. De schaal en het uitzicht van de woning zijn integreerbaar in de onmiddellijke omgeving.

De vormgeving van het gebouw is hedendaags, en door het creatief gebruik van twee verschillende klassieke materialen en de specifieke inplanting op het terrein, wordt toch geen massale indruk gecreëerd in het straatbeeld.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Zowel de inplanting van de woning op het perceel als de perceelsstructuur voldoen aan de voorwaarden van een goede perceelsordening. De VT-index wijst op een bouwdichtheid die gezien de ligging in het centrum en de omliggende bebouwing aanvaardbaar is. De specifieke inplanting van de gebouwen op het terrein zorgt er voor dat voldoende groene zones worden gecreëerd, niet alleen tussen de woningen (waar de voetweg 14 is gesitueerd), maar ook aan de straatkant. Zo krijgt het groen niet alleen een private functie, maar biedt het groen een meerwaarde in het straatbeeld waar anders mogelijk tot de rooilijn zou kunnen worden gebouwd. De groene zone krijgt zo mogelijk een semi-publieke functie, wat gezien de ligging in het centrum van de gemeente een meerwaarde kan betekenen. Om de kwaliteit van de groene ruimte optimaal te bewaken, is het niet aangewezen om hier parkeerplaatsen in te planten. De drie bovengrondse parkeerplaatsen zijn omwille van deze reden dan ook niet aanvaardbaar.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Bodemreliëf

Er worden geen reliëfwijzigingen doorgevoerd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Gezien de oppervlakte van het project kan redelijkerwijze worden aangenomen dat er geen structurele hinder wordt veroorzaakt.

De verschillende appartementen bieden voldoende comfort, hebben voldoende daglichttoetreding en elke woongelegenheden heeft toegang tot een voldoende kwalitatieve buitenruimte.

Gelet op de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

*De aanvraag is NIET verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt geschaad. Er zijn onvoldoende aanvaardbare en bruikbare parkeerplaatsen voorzien in het huidige project, waardoor verwacht kan worden dat de parkeerdruk zal worden afgewenteld op het openbaar domein.
...*

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 24 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 25 augustus 2016 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning volgens gewijzigde plannen te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 augustus 2016 beslist de verwerende partij op 1 september 2016 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden volgens gewijzigde plannen te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“..."

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

(...)

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de gewestelijke verordening Toegankelijkheid.

· Een groot aantal van de inkomdeuren van de appartementen heeft geen vrije en vlakke wand -en vloerbreedte van 45cm naast de krukzijde.

art. 25

(...)

Omdat er een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45cm dient te worden voorzien naast de krukzijde van de inkomdeuren van de appartementen, dienen de volgende deuren te worden aangepast:

(...)

Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

· De aangepaste parkeerplaats beschikt niet over de juiste afmetingen.

Art. 27

(...)

De voorziene aangepaste parkeerplaats heeft een breedte van 3,5m en een lengte van 5m. Omdat de plaats niet kan worden vergroot op de huidige inplanting dient de aangepaste parkeerplaats te worden voorzien ter hoogte van parkeerplaats 4 en 5, hierdoor komt de aangepaste parkeerplaats ook zo dicht mogelijk bij de toegankelijke ingangen te liggen. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

De aanvraag is in overeenstemming met de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het decreet op het grond- en pandenbeleid.

Voetweg nr. 14 is gelegen op het perceel.

Voor de afschaffing van deze voetweg werd reeds een aanvraag ingediend. Op 28 april 2016 besliste de Deputatie om het gedeelte van de voetweg dat gelegen is op het perceel, af te schaffen.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

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

(...)

Omgeving

De aanvraag is gelegen op de hoek van het J. Verlooyplein en de Strokapelstraat.

Het J. Verlooyplein wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in gesloten bebouwing en vrijstaande meergezinswoning. De panden bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen onder verschillende dakvormen. De Strokapelstraat wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen en een vrijstaande meergezinswoning. De panden bestaan eveneens uit 1 tot 2 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

Beide aanpalende percelen zijn bebouwd met een eengezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen onder een schilddak. Tegen de woning aan het J. Verlooyplein wordt het eerste volume van voorliggende aanvraag voorzien.

Toelichting

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Er zijn reeds meergezinswoningen aanwezig in beide straten. Daarnaast is het perceel gelegen in het midden van de dorpskern van Houtvenne. Enige verdichting is hier gewenst.

Er is een goed evenwicht tussen bebouwing en open ruimte op het perceel.

Er worden twee bouwvolumes voorzien, waarvan het volume aan het J. Verlooyplein aansluit bij de bestaande bebouwing. Het volume aan de Strokapelstraat wordt vrijstaand voorzien.

Op de eerste en tweede verdieping worden de panden verbonden. Hierdoor wordt er een gemeenschappelijke groenzone gecreëerd tussen de bouwvolumes in. Tevens wordt de hoek van het perceel vrijgelaten van bebouwing.

Deze groenzones dienen zoveel mogelijk aangelegd te worden met groen, daarom kunnen enkel de strikt noodzakelijke verharding naar de toegangen, worden aanvaard. De drie bovengrondse parkeerplaatsen dienen omwille hiervan te worden verwijderd. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

De appartementen zijn kwalitatief ingericht.

De oppervlaktes van de woonentiteiten variëren tussen de 66m² en de 110m². De appartementen beschikken over voldoende comfort, voldoende daglichttoetreding en elk appartement heeft toegang tot een buitenruimte in de vorm van een gemeenschappelijke tuin of een privaat terras.

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame en esthetische materialen, die eigen zijn aan de omgeving.

Er wordt gekozen voor gevelmetselwerk in een licht grijze kleur en een houten gevelafwerking. Door te werken met twee verschillende materialen wordt het pand onderbroken en wordt het geen zwaar geheel.

De aanvraag zal enige impact hebben op de mobiliteit, maar deze is mits voorwaarden te remediëren.

Er worden 18 ondergrondse en 3 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien. Zowel boven- als ondergronds wordt er een aangepaste parkeerplaats voorzien.

De algemene norm van 1 parkeerplaats per woongegelegenheid in de dorpskern wordt gehaald. Om de groenzone zoveel mogelijk te vrijwaarden kan enkel de strikt noodzakelijke verharding tot de toegang van de meergezinswoning worden aanvaard. De drie bovengrondse parkeerplaatsen dienen te worden verwijderd. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

Het niet voorzien van deze bovengrondse parkeerplaatsen heeft ook een positieve invloed verkeerssituatie, gelet op de ligging van het perceel op de hoek van de Strokapelstraat en het J. Verlooyplein.

Daarnaast is de aangepaste parkeerplaats niet conform de afmetingen opgelegd in de verordening Toegankelijkheid. Omdat er geen mogelijkheid is op deze plaats aan te passen op de huidige locatie dient deze te worden verplaatst naar de zone van parkeerplaats 4 en 5. Hier zijn geen draaizones voor andere parkeerplaatsen en wordt er het minste hinder veroorzaakt. Tevens is deze plaats dicht gelegen bij de toegankelijke ingangen. Het verplaatsen van de aangepaste plaats wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

Door de verplaatsing van de aangepaste parkeerplaats komt er 1 parkeerplaats te vervallen in de ondergrondse parking. Inclusief de 3 te verwijderen bovengrondse parkeerplaatsen zijn er nog 17 parkeerplaatsen beschikbaar voor 14 woonentiteiten en wordt de algemene norm van 1 parkeerplaats per woongelegenheid nog altijd gehaald.

Daarnaast wordt er voldoende fietsenberging voorzien. Er zijn geen te verwachten hinderaspecten.

(...)

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen, onder de volgende voorwaarden:

- er dient een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van 45cm te worden voorzien naast de kru zijde van de volgende inkomdeuren van de appartementen: 0.2, 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.6, 2.3.*
- de aangepaste parkeerplaats dient te worden voorzien ten hoogte van parkeerplaats 4 en 5.*
- de 3 bovengrondse parkeerplaatsen dienen te worden verwijderd.*
- ...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De exceptie luidt als volgt:

“ ...

Een verzoekende partij moet gedurende de gehele procedure getuigen van een belang bij haar vordering, hetgeen noodzakelijk veronderstelt dat zij, mede gelet op de rechten van de andere partijen in het geding, bij aanvang en dus bij het inleiden van haar vordering een duidelijk omschrijving geeft van haar belang. (...) Het volstaat niet dat de bestreden beslissing de verzoekende partij nadeel berokkent, de gebeurlijke vernietiging moet haar ook tot voordeel kunnen strekken. (...) Uw Raad dient dan ook te onderzoeken of de verzoekende partij nog een voordeel kan halen uit het eventueel gegrond bevinden van de gevorderde vernietiging. (...) Een toekomstig belang volstaat niet. (...) Noch mag de verzoekende partij louter een algemeen belang nastreven. (...)

Enkel het inleidend verzoekschrift kan aangemerkt worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van het beroep en van de middelen waarop het beroep steunt. (...) Uw Raad kan geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het belang, wanneer blijkt dat deze geen nieuwe gegevens betreffen.

(...)

In casu geeft verzoekende partij, het College, in haar verzoekschrift van 3 november 2016 op geen enkele wijze aan wat haar persoonlijk en actueel belang is bij het verzoek tot vernietiging van het Bestreden Besluit. Zij baseert zich louter op de bepaling van artikel 4.8.11 §1 2° VCRO om te stellen dat zij als betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan voldoende belang zou hebben om de vernietiging te vragen.

Evenwel blijkt uit bovenstaande principes dat het College tevens een persoonlijk en actueel belang dient aan te tonen in haar verzoekschrift, bij gebreke waaraan het verzoek dient te worden afgewezen als onontvankelijk. Deze onontvankelijkheid kan vervolgens niet meer geredigeerd worden.

Bovendien kan het College in casu geen persoonlijk en actueel belang aantonen in de huidige procedure. Een eventuele vernietiging van het Bestreden Besluit en daaropvolgende weigering van de aanvraag levert haar immers geen enkel persoonlijk voordeel op.

Zelfs indien de gemeente zou voorhouden dat haar vermeende beleid van twee parkeerplaatsen per wooneenheid hierdoor zou worden ondermijnd (hetgeen zij evenwel nalaat aan te voeren, laat staan aan te tonen), betreft dit een louter algemeen belang en bovendien ook nog eens slechts een toekomstig potentieel voordeel. Zoals uit voormelde principes blijkt, is dit is noch een persoonlijk belang noch actueel en volstaat het derhalve niet. Uit niets blijkt een precedentswaarde van de bestreden beslissing en bij gebreke aan verordenend voorschrift is de mobiliteitsimpact een ad hoc beoordeling voor dit dossier en opvolgende stedenbouwkundige aanvragen.

Opdat zij een gerechtvaardigd belang zou hebben bij deze procedure had de gemeente dienen aan te tonen dat één van haar beleidsmatige prerogatieven door de bestreden beslissing wordt doorkruist, hetgeen een voldoende veruitwendigd stedenbouwkundig beleid veronderstelt. Dit stedenbouwkundig beleid is er betreffende de mobiliteitsimpact van bouwprojecten (voorwerp van de geformuleerde wettigheidskritiek in het eerste middel) niet, zodat elke vergunningsaanvraag een ad hoc benadering vraagt, waarvan de resultante de gemeente als bestuursorgaan geen geïndividualiseerd nadeel berokkent. Het schrappen van de drie bovengrondse parkeerplaatsen als vergunningsvoorwaarde sluit overigens aan bij de eigenvisie van de gemeente, zodat een wijziging van de plannen ter zake (voorwerp van de wettigheidskritiek in het tweede middel) haar evenmin enig nadeel ter ondersteuning van een belang kan opleveren

Het verzoek tot vernietiging dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard.

Louter voor de goede orde merkt verzoekende partij tot tussenkomst op dat het College zich in haar verzoekschrift tot vernietiging baseert op twee middelen. Deze bevatten wettigheidskritiek waaraan zij zich zelf bezondigd heeft (...). Een heroverweging kan dan ook nooit het door het College verhoopte resultaat opleveren dat haar beslissing door de Deputatie zou worden bevestigd. Het aanvaarden van de wettigheidskritiek in haar middelen, leidt immers ipso facto en automatisch tot de vaststelling dat ook haar eigen beslissing door dezelfde onwettigheid zou zijn aangetast (in casu het beweerd handhaven van een abstracte parkeernorm zonder verordenende grondslag, en los van een in concreto onderzoek van de vereisten van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse). Minstens op deze grond kan dan ook geoordeeld worden dat het College niet het vereiste belang heeft om zich op een schending van deze middelen te beroepen.

...

2.

De verzoekende partij antwoordt op de exceptie:

“ ...

Tussenkomen de partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot vernietiging. Volgens tussenkomende partij beschikt verzoekende partij niet over het vereiste belang om een verzoek tot vernietiging in te stellen aangezien zij op geen enkele wijze haar persoonlijk en actueel belang aantoont en zich louter baseert op artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO.

Bovendien zou verzoekende partij volgens tussenkomende partij geen persoonlijk en actueel belang kunnen aantonen.

Met bovenstaande stelling van tussenkomende partij kan geenszins akkoord gegaan worden. Verzoekende partij, het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hulshout, beschikt over het rechtens vereiste belang en hoedanigheid om een beroep in te stellen bij Uw Raad aangezien artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO (in de versie zoals deze gold op het ogenblik van het instellen van het verzoek tot vernietiging) het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk aanduidt als belanghebbende partij die een verzoek tot vernietiging kan instellen.

Bovendien heeft het college van burgemeester en schepenen als bevoegde overheid tijdig, in zitting van 31 oktober 2016, een beslissing genomen om in rechte op te treden en een verzoek tot vernietiging in te stellen bij Uw Raad zodat alle randvoorwaarden vervuld zijn om in casu als verzoekende partij op te treden.

Verzoekende partij diende aldus geen persoonlijk en actueel belang aan te tonen.

Evenmin kan tussenkomende partij gevolgd worden in haar stellingname dat verzoekende partij geen belang heeft om zich op de aangehaalde middelen te beroepen. Volgens tussenkomende partij zou een heroverweging door de deputatie nooit het door het college verhoorde resultaat opleveren dat haar beslissing zou worden bevestigd.

Verzoekende partij heeft uiteraard belang bij de ingeroepen middelen. Deze tonen immers de onwettigheid van de bestreden beslissing aan waardoor deze zal moeten worden vernietigd. Wanneer verwerende partij een nieuwe beslissing neemt, zal zij rekening moeten houden met de vernietigingsbeslissing en zal zij in geval van heroverweging tot het besluit moeten komen dat de vergunning dient te worden geweigerd omdat deze niet in overeenstemming is of kan gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening.

“ ...”

3.

De tussenkomende partij dupliceert in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Verzoekende partij bevestigt in haar toelichtende nota dat zij haar belang bij deze vordering niet heeft uiteengezet in haar verzoek tot vernietiging en dat zij zich heeft beperkt tot een loutere verwijzing naar artikel 4.8.11 §1 VCRO. (...) Uw Raad heeft echter reeds geoordeeld dat ook een belanghebbende van rechtswege haar actueel belang dient aan te tonen in het verzoek tot vernietiging. (...)

Dat de door verzoekende partij ingeroepen middelen aanleiding zouden geven tot de vernietiging van de bestreden beslissing wegens onwettigheid, quod non, kan niet volstaan

om het belang voor verzoekende partij aan te tonen. Dit betreft immers een algemeen belang en geen gepersonaliseerd belang. (...) De vernietiging van de bestreden beslissing moet verzoekende partij ook tot voordeel strekken. (...) Naast de vermeende onwettigheid, haalt verzoekende partij niets anders aan om haar belang te staven.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

De verzoekende partij dient zich aan als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO, dat wil zeggen een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. In eerste administratieve aanleg had zij de aanvraag van de tussenkomenende partij niet vergund.

De verzoekende partij getuigt aldus van het rechtens vereiste belang bij het beroep.

Niets van wat de tussenkomenende partij aanvoert, doet daar anders over oordelen. Dat de verzoekende partij geen voldoende veruitwendigd stedenbouwkundig beleid betreffende de mobiliteitsimpact zou voeren, dat elke vergunningsaanvraag *ad hoc* beoordeeld zou moeten worden, raakt de grond van de zaak. Voor de beoordeling van het belang bij het beroep volstaat de vaststelling dat de verzoekende partij met de bestreden beslissing een aanvraag vergund ziet die zij in eerste administratieve aanleg geweigerd heeft. Als de vernietiging van de bestreden beslissing wordt uitgesproken, plaatst dat de verwerende partij opnieuw voor de aanvraag en opent dat het perspectief van een voor de verzoekende partij gunstige beslissing.

Ook waar de tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij zelf zich van een abstracte parkeernorm zonder verordenende grondslag bedient, verwacht zij de belangvereiste met de beoordeling van de grond van de zaak.

1.2.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Voor het overige worden er geen excepties opgeworpen. Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel leidt de verzoekende partij af uit de schending van artikel 4.3.1, §1, b VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

Ingevolge artikel 4.3.1, §1, b) VCRO dient een vergunning geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In de VCRO worden

een aantal relevante aandachtspunten en criteria opgesomd die in acht genomen dienen te worden bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

(...)

Artikel 4.7.21, §1 VCRO luidt als volgt:

(...)

Hieruit volgt dat het administratief beroep bij de deputatie een devolutieve werking kent. Dit betekent dat de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid diende te onderzoeken. Dit houdt ten eerste in dat zij in concreto diende te beoordelen of het aangevraagde verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften (voor zover daarvan niet op geldige wijze wordt afgeweken) en of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening met inachtneming van de relevante aandachtspunten en criteria zoals omschreven in artikel 4.3.1 VCRO.

De vergunningverlenende overheid moet hierbij bovendien de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen en het besluit zorgvuldig voorbereiden, hetgeen moet resulteren in een deugdelijke besluitvorming alsook afdoende motiveren, wat betekent dat de motieven waarop de bestreden beslissing steunt niet alleen in de bestreden beslissing moeten vermeld zijn maar ook voldoende concreet en draagkrachtig moeten zijn.

Hoewel in de bestreden beslissing een beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening gebeurde, kan bezwaarlijk gesteld worden dat deze beoordeling afdoende is en voldoende draagkrachtig gemotiveerd werd.

Voor verzoekende partij was het aspect mobiliteit en meer bepaald het voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein opdat de parkeerproblematiek niet zou worden afgewenteld op openbaar domein, een doorslaggevend element om de vergunningsaanvraag te weigeren. Wanneer verwerende partij aldus op dat vlak een andere mening is toegedaan dan verzoekende partij, dient dit afdoende gemotiveerd te worden in de bestreden beslissing.

Uw Raad oordeelde immers reeds dat een andersluidende stellingname van de in eerste aanleg beslissende overheid in hoofde van de vergunningverlenende overheid in graad van beroep aanleiding geeft tot een verstrengde motiveringsplicht in geval van een andere stellingname. De vergunningverlenende overheid dient haar beslissing in dat geval des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

Verwerende partij baseert zich in de bestreden beslissing enkel op "de algemene norm van 1 parkeerplaats per woongelegenheden in de dorpskern" om te oordelen dat het aangevraagd wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij schrap bovendien nog een aantal parkeerplaatsen. Verwijzen naar een algemene norm, zonder aan te geven of te verduidelijken waar deze zogezegde norm vandaan komt en of deze in concreto op deze aanvraag van toepassing is, is kennelijk onvoldoende om de bestreden beslissing te dragen of te onderbouwen. Een dergelijke motivering kan niet beschouwd worden als een voldoende concrete, precieze en zorgvuldige motivering die een andersluidend standpunt afdoende kan verantwoorden.

Bovendien hanteert gemeente Hulshout reeds enkele jaren een vaste beleidslijn inzake aantal parkeerplaatsen. Deze beleidslijn wordt consequent toegepast in alle vergunningsaanvragen, zowel stedenbouwkundige vergunningen als verkavelingsvergunningen. Aanvragen die niet voorzien in het vereiste aantal parkeerplaatsen worden geweigerd. Ook de initiële weigering door verzoekende partij in eerste administratieve aanleg was ingegeven door deze vaste beleidslijn.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO kunnen immers ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen of vaste beleidslijnen van een overheid, betrokken worden bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing op geen enkele manier rekening gehouden met deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de gemeente Hulshout, en dit zonder hiervoor enige motivering in de bestreden beslissing te geven.

Er kan dus niet worden ingezien hoe de z gezegde algemene norm van 1 parkeerplaats per woongegelegenheid, die op geen enkele manier geconcretiseerd werd en waarvan evenmin de oorsprong wordt aangegeven, voor verwerende partij doorslaggevend kon zijn om de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning wel te verlenen terwijl duidelijk is dat verzoekende partij wel al beschikt over een concrete beleidslijn inzake parkeerplaatsen.

Concluderend kan gesteld worden dat de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, buiten het feit dat ze algemeen en weinig concreet zijn, geenszins de beslissing kunnen verantwoorden en dus geen voldoende draagkrachtige motieven zijn.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat verwerende partij de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd heeft dat de bestreden beslissing niet gesteund is op draagkrachtige motieven in het licht van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg had de aanvraag geweigerd moeten worden. Artikel 4.3.1, §1, b) VCRO stelt immers dat een aanvraag geweigerd wordt indien deze niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

De algemene norm van 1 parkeerplaats per woongegelegenheid in de dorpskern is een bijtreden van de argumentatie die door verzoekende partij tot tussenkomst is uiteengezet in haar akte van beroep dd. 22 juni 2016. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de Deputatie zich aansluit bij de door verzoekende partij tot tussenkomst uiteengezette argumentatie in haar administratief beroep:

“Volgens het college is de aanvraag niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening omdat er onvoldoende aanvaardbare en bruikbare parkeerplaatsen zouden voorzien worden in het project. De visie van het college van burgemeester en schepenen vraagt 2 parkeerplaatsen per woonentiteit. Dit valt echter moeilijk te rijmen met de basisgedachten van kernversterking.

Om te bekomen dat de gemeenten opnieuw opleven is het belangrijk dat er een woonaanbod gecreëerd kan worden complementair met aan het bestaande woonaanbod en de plaatselijke en hedendaagse noden. Deze noden omvatten kleinere en betaalbare woongegelegenheden voor zowel startende jongeren als ouder wordende senioren.

De basis van de hedendaagse goede ruimtelijk ordening is heel duidelijk. Er dient getracht te worden de natuur zo veel mogelijk open te houden, lintbebouwing zoveel mogelijk te beperken en compacte woonkernen te creëren met een divers woonaanbod. Een compacte kern biedt ook een draagvlak voor voorzieningen.

Buurtwinkels zoals een bakker of beenhouwer worden op deze manier opnieuw rendabel en kunnen behouden blijven in deze versterkte kernen. Door deze buurtwinkels is er ook minder nood aan mobiliteit. Verplaatsingen worden beperkt en verkort waardoor mensen deze meer te voet en met de fiets zullen doen.

Om kernversterking mogelijk te maken is de visie van het college van burgemeester en schepenen, met 2 parkeerplaatsen per woonentiteit, niet haalbaar. De ruimte om 2 parkeerplaatsen per woonentiteit te realiseren is in woonkernen fysiek niet mogelijk. Uit een recente studie, opgemaakt door het IOK in opdracht van de gemeente Hulshout ter voorbereiding van het RUP woonkernen, blijkt ook dat er geen noodzaak is aan deze 2 parkeerplaatsen. Hier wordt gesproken over maximaal 1,5 parkeerplaats per woonentiteit.

Er is eveneens ook geen gemeentelijke parkeerverordening die bepaalt dat er 2 parkeerplaatsen per woonentiteit voorzien dienen te worden bij de aanvraag van een meergezinswoning.

[...]

Het voorgestelde project is zo opgebouwd dat er een goede mix ontstaat met kleinere betaalbare wooneenheden voor starters en senioren, maar ook grotere wooneenheden voor gezinnen met kinderen. Op deze manier wordt een woonaanbod gecreëerd complementair aan de noden in de woonkern. De woonentiteiten in het project verminderen of meer autostaanplaatsen creëren zou de bouwkost verhogen zodat ook het woonaanbod duurder zou worden.

Tijdens onze besprekingen met de gemeentediensten kwam ook het STOP-principe (stappen, trappen, openbaar vervoer, privévervoer) ter sprake. De gemeente wil via dit principe de mobiliteit in de gemeente verbeteren. Dit STOP-principe werkt echter niet zonder kernversterking. Wanneer de verplaatsingen te groot zijn, en de gemeente minder goed bereikbaar is met het openbaar vervoer, zullen de mensen voor de wagen blijven kiezen.

In het voorgestelde project wordt er een mix gezocht tussen fietsstaanplaatsen en autostaanplaatsen. Dit volledig volgens het STOP-principe dat toch wel een uitgangspunt is van de gemeente. Het is niet logisch dat er door de gemeente wel veel autostaanplaatsen gevraagd worden, terwijl er nergens sprake is van fietsstaanplaatsen. Deze zijn echter volgens het STOP-principe belangrijker dan autostaanplaatsen. Door een overaanbod aan parkeerplaatsen te eisen, wordt er zelfs een sfeer gecreëerd waar de bewoner de indruk krijgt dat hij aangemoedigd wordt om wagens te kopen, eerder dan naar alternatieven te zoeken.

Het voorgestelde project streeft dus net naar een compactere kernen met een woonaanbod dat toegespitst is op de hedendaagse noden en betaalbaar is. Het biedt een draagvlak voor voorzieningen en heeft een positieve invloed op de mobiliteit in de gemeente.”

De binnen de bestreden beslissing afgeleide norm is dan ook het pendent van het principe van kern-verdichting zoals dit sinds het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen genoegzaam bekend staat als algemeen principe van ruimtelijke ordening. Uit dergelijke kernverdichting kon de Deputatie een abstracte norm afleiden die beter aansluit bij deze uitgangspunten opgenomen in het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Verzoekende partij slaagt er in elk geval niet in om aan te tonen dat er onvoldoende parkeerplaatsen zouden zijn of dat de Deputatie kennelijk onredelijk is geweest bij de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen. Het gebouw omvat 14 wooneenheden met een grote diversiteit (appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers). Het spreekt voor zich dat er dus ook een diversiteit is in het aantal bewoners van de appartementen en dat niet elke wooneenheid nood heeft aan één of meerdere auto's. De positie van het bouwperceel, in de dorpskern van Houtvenne, laat bovendien toe dat de bewoners dicht bij de lokale buurtwinkels gesitueerd zijn, hetgeen onnodige verkeerstrafieken vermijdt. Tenslotte wenst de bouwheer het STOP-principe (stappen, trappen, openbaar vervoer, privé-vervoer) zoals gepromoot door de gemeente gestand te doen. Een overaanbod aan parkeerplaatsen zou de indruk wekken dat de bewoner aangemoedigd wordt om één (of meerdere) wagen(s) aan te kopen eerder dan naar alternatieven te zoeken. De stelling van verzoekende partij als zou de bestreden beslissing geen rekening houden met de bestaande toestand of met de beleidsvisie van de gemeente Hulshout kan dan ook niet worden gevolgd.

De hierboven geciteerde argumentatie van verzoekende partij tot tussenkomst die door de Deputatie volledig wordt gevolgd bevat bovendien ook de door het bestuur gewenste beleidsmatige ontwikkelingen.

Wanneer een overheid een stedenbouwkundige politiek wenst te voeren, moet zij dit concreet en openbaar maken zodat het "politiek bekend" wordt en dit via publiek toegankelijke bestuursdocumenten. (...) Indien de zogenaamde beleidsvisie van de gemeente geen vertaling heeft gevonden in enig planinitiatief noch werd voorgehouden dat de beleidsvisie werd vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, ontbreekt de vereiste bekendmaking. (...) Deze regel heeft als doel dat kandidaat-aanvragers van een vergunning vooraf op de hoogte (kunnen) zijn van de door de betrokken overheid gehanteerde stedenbouwkundige normen en beleidsmatig gewenste geachte ontwikkeling. De overheid kan bijgevolg een beweerde politiek niet louter op één project gaan toepassen (...)

De gemeente Hulshout heeft de door haar gewenste stedenbouwkundige politiek vastgelegd in het online consulteerbare Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van 29 januari 2007 (stuk 6). Dit Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan gaat verder op de principes die zijn vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van Antwerpen.

De gemeente Hulshout ligt volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in buitengebied. Houtvenne is overeenkomstig het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen een woonkern. Overeenkomstig beide Ruimtelijke Structuurplannen dient in het buitengebied de versnippering van de open ruimte door lintbebouwing te worden vermeden door de woonkernen in deze gebieden te versterken. De gemeente Hulshout bepaalt in haar Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dan ook het volgende:

"Kernversterking

De behoefte om te gaan wonen in de open ruimte moet stelselmatig worden afgeremd door het wonen in de dorpen aantrekkelijk te maken. Dit houdt in dat lintbebouwing wordt afgeremd ten voordele van het bouwen in de kern. Inbreidingsprojecten moeten de 'gaatjes' in het bebouwde weefsel opvullen. [...]

Verdichting moet de trend naar een steeds grotere gemiddelde perceelsoppervlakte omkeren. Zuinig ruimtegebruik staat hierbij voorop. Op die manier kunnen meer mensen wonen in de kernen en wordt het financieel draagvlak van de kleinhandel in de kernen ondersteund. Zuinig ruimtegebruik vereist ook een maximaal gebruik van

de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de kernen via het stimuleren van renovatie en vernieuwbouw.”

Specifiek met betrekking tot de woonkern Houtvenne bepaalt het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan:

“Versterken van Houtvenne als woonkern in de open ruimte

De historisch gegroeide bebouwingsconcentratie van Houtvenne is als duidelijk afgelijnd woonkern in de open ruimte vrijwel gevrijwaard gebleven. Vandaar wordt een duidelijke begrenzing voorgesteld met een verdichtingsbeleid binnen de contour en mindere verdichting in de aanpalende linten. Het verdichtingsbeleid streeft naar analogie met Hulshout-Eindeken en Westmeer-beek naar een gemiddelde dichtheid van 15 wo/ha door meer combinaties te maken tussen halfopen en gesloten bebouwing.”

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan bepaalt ook letterlijk dat meergezinswoningen het best gedifferentieerd voorkomen in de kern van de gemeente:

“Differentiatie in de huisvestingsmogelijkheden

[...] Men moet er steeds over waken om voldoende bejaardenwoningen, serviceflats, sociale (huur)woningen, studio's en appartementen van verschillende grootteorde, samen met voldoende ruime ééngezinswoningen te voorzien. Meergezinswoningen komen het best gedifferentieerd voor in de kern van de gemeente. Deze differentiatie kan gebeuren op basis van objectieve parameters als vb. de afstand tot openbaar vervoer, handelsvoorzieningen,... Buiten de kern kunnen geen meergezinswoningen worden voorzien.”

(...)

De kernverdichting waarvan sprake in de argumentatie van verzoekende partij tot tussenkomst in haar akte van beroep kan dus volledig worden terug gevonden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Hulshout en kan dus worden beschouwd als de door de gemeente Hulshout gewenste beleidsmatige ontwikkelingen. Het feit dat de Deputatie een algemene norm van 1 parkeerplaats per woongelegenheden hanteert voor Houtvenne is dan ook een logische beslissing die in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert volledig in lijn is met de door de gemeente Hulshout gewenste beleidsontwikkelingen zoals deze konden worden afgeleid uit het online consulteerbare Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

De bestreden beslissing is dus wel degelijk voldoende gemotiveerd en is genomen rekening houdend met de door de gemeente Hulshout gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Tegen die achtergrond en de algemene principes van kernverdichting zoals neergelegd in de gewestelijke en gemeentelijke structuurplannen, is geen sprake van de toepassing van een abstracte norm, doch van het invullen van een norm aan de hand van de leidende en veruitwendigde beginselen van ruimtelijk beleid.

Nemo auditur propriam turpitudinem allegans

Minstens dient verzoekende partij afgewezen te worden van dit middel vermits zij op eenzelfde manier haar beslissing heeft gebaseerd op een beweerdelijke algemene norm dewelke echter geenszins algemeen bekend is, laat staan online consulteerbaar. Het College kan zich dan ook niet in huidige procedure op haar eigen fout beroepen, dit in toepassing van het algemeen rechtsbeginsel “Nemo auditur propriam turpitudinem

allegans” (vrije vertaling: niemand die zich beroept op eigen foutief gedrag wordt gehoord). (...)

*Het College grondde haar oorspronkelijke weigering op de overweging dat het aantal voorziene parkeerplaatsen “niet [strookt] met de visie van het college van burgemeester en schepenen die 2 parkeerplaatsen wensen per woonentiteit” (...). Deze “visie” werd op geen enkele wijze nader geconcretiseerd, noch is er enig bewijs hiervan vindbaar op het internet of enige andere publiekelijk consulteerbare locatie. Verzoekende partij geeft zelf toe dat deze “beleidslijn” slechts voorkomt in voorgaande vergunningsaanvragen (verzoekschrift d.d. 3 november 2016, p. 6), doch op geen enkele wijze gecommuniceerd of veruitwendigd werd naar het algemene publiek. Bijgevolg beging het College zelf een schending van de door haar ingeroepen rechtsregels, zodat zij niet gerechtigd is om dit verwijt te maken aan het adres van de Deputatie (die zich overigens wel degelijk op een algemeen bekende beleidslijn heeft gestoeld, zie hiervoor). De Deputatie diende dan ook geen rekening te houden met deze vermeende beleidslijn van de gemeente Hulshout. Het ontbreekt de verzoekende partij dan ook aan het rechtens vereiste belang bij het middel.
...”*

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar toelichtende nota:

“ ...

Tussenkomen de partij tracht met haar schriftelijke uiteenzetting de bestreden beslissing verder te onderbouwen en te verantwoorden. Net die bijkomende motivering en verantwoording door tussenkomende partij, en uit het feit dat tussenkomende partij zo veel moeite doet om de bestreden beslissing uit te leggen en te verantwoorden, toont aan dat de in de bestreden beslissing aangegeven motivering ruimschoots tekortschiet en kennelijk onvoldoende is om deze beslissing te dragen.

Om te beoordelen of verwerende partij haar verplichting tot afdoende motivering is nagekomen, kan Uw Raad enkel rekening houden met de motivering die in de bestreden beslissing zelf is opgenomen. Met een a posteriori motivering of uitlegging van de motivering kan géén rekening worden gehouden, al zeker niet wanneer deze afkomstig is van een partij die de bestreden beslissing geenszins zelf heeft genomen maar enkel belang heeft bij het overeind blijven van de beslissing.

Volgens tussenkomende partij dient de algemene norm van 1 parkeerplaats per woongegelegenheid waarnaar verwerende partij verwijst, begrepen te moeten worden als een veruitwendiging van het gewenste beleid inzake kernversterking, zoals ook door de gemeente zou worden nagestreefd. Volgens tussenkomende partij zou deze norm immers afgeleid kunnen worden uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Ten eerste kan niet ingezien worden hoe de door verwerende partij gehanteerde parkeernorm afgeleid kan worden uit de door tussenkomende partij geciteerde beleidsteksten. Nergens is in deze teksten immers sprake van een parkeernorm, laat staan van een norm van 1 parkeerplaats per woongegelegenheid. Tussenkomen de partij kan aldus niet gevolgd worden in haar redenering dat de zogenaamde parkeernorm die door verwerende partij gehanteerd wordt, afgeleid kan worden uit of een veruitwendiging is van het gewenste beleid zoals vastgelegd in de geciteerde beleidsteksten.

Bovendien is deze a posteriori motivering of redenering door tussenkomende partij op geen enkele manier terug te vinden in de bestreden beslissing zelf. De bestreden beslissing verwijst nergens naar de door tussenkomende partij vermelde beleidsdocumenten, noch

bevat deze een verduidelijking van de oorsprong van de zogenaamde 'algemene parkeernorm'.

Uw Raad kan enkel rekening houden met de motieven die in de bestreden beslissing zelf opgenomen zijn, en niet met latere aanvullingen of nieuwe motieven. Een gebrekkige motivering in de bestreden beslissing kan niet meer rechtgezet worden in een later processtuk. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moet in de vergunningsbeslissing afdoende worden gemotiveerd. Het was aan verwerende partij om in de bestreden beslissing haar andersluidend standpunt inzake parkeren afdoende en zorgvuldig te motiveren.

Ten tweede moet opgemerkt worden dat tussenkomen de partij een wel zeer vreemde redenering volgt door uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan af te leiden dat 1 parkeerplaats per woongegelegenheid de parkeernorm is, terwijl verzoekende partij – minstens mede-auteur van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan – in haar beslissing in eerste aanleg zeer duidelijk aangeeft dat het sinds jaren een vaste beleidslijn is om 2 parkeerplaatsen per woongegelegenheid te voorzien.

Tussenkomen de partij toont ook nergens met concrete elementen aan dat de door de verzoekende partij aangehaalde beleidslijn niet de vaste beleidslijn zou zijn.

Het moge duidelijk zijn dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering – de enige motieven waarmee rekening kan worden gehouden bij de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing – kennelijk onvoldoende is om de bestreden beslissing te verantwoorden.

Uw Raad kan enkel vaststellen dat de motivering in de bestreden beslissing enerzijds heel beperkt, vaag en niet concreet is – er wordt louter verwezen naar een algemene norm zonder de afkomst of de inhoud ervan te verduidelijken of concreet te maken – en anderzijds op geen enkele manier kan tegemoetkomen aan de verstrengde motiveringsplicht die geldt in hoofde van verwerende partij, gelet op het feit dat parkeren (mobiliteit) in eerste aanleg een doorslaggevend weigeringsargument was en de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg zich gebaseerd heeft op een duidelijk vaste beleidslijn inzake het minimum aantal te voorziene parkeerplaatsen.

De bestreden beslissing is aldus niet afdoende en zorgvuldig gemotiveerd doordat deze niet is gesteund op voldoende draagkrachtige motieven in het licht van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg had de aanvraag geweigerd moeten worden gelet op artikel 4.3.1, §1, b) VCRO wegens onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

...

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomen de partij nog:

“ ...

Uw Raad beschikt voor wat betreft de beoordelingsbevoegdheid over de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de eisen van goede ruimtelijke ordening enkel over een marginale toetsingsbevoegdheid waarbij de beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mogen gesteld worden van die van de deputatie. Uw Raad kan enkel nagaan of verwerende partij haar 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 de bestreden beslissing is gekomen. (...)

Er zal slechts sprake zijn van een kennelijke onredelijke beslissing wanneer uw Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normale te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou gekomen zijn. (...)

Het enkele feit dat verzoekende partij een andere beoordeling maakt zonder dat hieruit blijkt dat de door verwerende partij gegeven beoordeling niet correct is, betreft louter opportunitetskritiek die niet van aard is om aan te tonen dat verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld. (...) Het is dan ook omwille van deze marginale beoordelingsbevoegdheid dat het aan verzoekende partij is die de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk geconcludeerd heeft dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. (...)

Aangezien verzoekende partij zich in casu beperkt tot een opportunitetsoordeel door te stellen dat er 2 parkeerplaatsen dienen te worden voorzien per woongelegenheid in plaats van één zonder te verduidelijken waarom één parkeerplaats onvoldoende zou zijn, is de vordering in elk geval ongegrond.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, kan de schriftelijke uiteenzetting van tussenkomende partij niet beschouwd worden als een a posteriori motivering waarmee geen rekening dient te worden gehouden. Tussenkomende partij heeft als replek op het door verzoekende partij ingediend verzoek tot vernietiging enkel de motivering van verwerende partij verduidelijkt.

Verzoekende partij gaat er dan ook aan voorbij dat verwerende partij in de bestreden beslissing zelf uitdrukkelijk verwijst naar de kernversterking, zij stelt immers: (...)

De stelling van verwerende partij dat nergens in de bestreden beslissing enige verwijzing naar kern-versterking zou staan kan dan ook niet worden gevolgd. Verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing expliciet naar de kernverdichting als algemeen principe van ruimtelijke ordening, zoals vermeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Huls-hout. Uit dit principe van kernverdichting komt de parkeernorm van 1 parkeerplaats per wooneenheid voort. De zogezegde beleidsvisie van verzoekende partij van 2 parkeerplaatsen per woongelegenheid is nergens terug te vinden en is ook niet in overeenstemming met de beleidsvisie van de gemeente Hulshout zoals weergegeven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De tegenstrijdigheid tussen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en deze zogenaamde beleidsvisie van verzoekende partij wordt ook letterlijk erkend door verzoekende partij in haar toelichtende nota.

Verzoekende partij slaagt er in elk geval niet in om aan te tonen dat er onvoldoende parkeerplaatsen zouden zijn of dat de Deputatie kennelijk onredelijk is geweest bij de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen. De stelling van verzoekende partij als zou de bestreden beslissing geen rekening houden met de bestaande toestand of met de beleidsvisie van de gemeente Hulshout kan dan ook niet worden gevolgd.

De stelling van verzoekende partij dat zij in haar beslissing in eerste aanleg zeer duidelijk zou aangeven dat zij sinds jaren een vaste beleidslijn van 2 parkeerplaatsen per

woongelegenheid voorziet is ook niet correct. In de weigeringsbeslissing van verzoekende partij dd. 23 mei 2016 staat:

(...)

Op geen enkele wijze kan hieruit worden afgeleid dat 2 parkeerplaatsen per woongelegenheid een vaste beleidslijn zouden zijn. Verzoekende partij wenst in casu enkel 2 parkeerplaatsen maar motiveert nergens waarom zij afwijkt van de standaardnorm van 1 parkeerplaats per woongelegenheid in een dorpskern. Dit ondanks het feit dat verzoekende partij zich tijdens de administratieve beroepsprocedure nogmaals expliciet engageerde achter het beginsel van kernverdichting.

De stelling van verzoekende partij dat tussenkomende partij ook het tegendeel niet aantoonst is bovendien niet correct. Tussenkomende partij verwijst immers naar het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Hulshout dat voor Houtvenne kernversterking nastreeft. Een dergelijke kernversterking is niet mogelijk met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woongelegenheid. Een dergelijke norm is dan ook niet in overeenstemming met de gepubliceerde beleidsvisie van de gemeente Hulshout. Zoals tussenkomende partij reeds in haar schriftelijke uiteenzetting heeft vermeld, kan er slechts sprake zijn van een stedenbouwkundige politiek wanneer deze door middel van publiek toegankelijke bestuursdocumenten openbaar is gemaakt. Indien zoals in casu de stedenbouwkundige politiek van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid nergens publiek bekend is gemaakt, kan deze ook niet beschouwd worden als een echte stedenbouwkundige politiek waaraan alle aanvragen dienen te worden getoetst. (...)

De bestreden beslissing is dus wel degelijk voldoende gemotiveerd en is genomen rekening houdend met de door de gemeente Hulshout gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Tegen die achtergrond en de algemene principes van kernverdichting zoals neergelegd in de gewestelijke en gemeentelijke structuurplannen, is geen sprake van de toepassing van een abstracte norm, doch van het invullen van een norm aan de hand van de leidende en veruitwendigde beginselen van ruimtelijk beleid.

Belang bij het middel – nemo auditur propriam turpitudinem allegans

Tussenkomende partij herneemt ook integraal haar schriftelijke uiteenzetting betreffende het gebrek aan belang in hoofde van verzoekende partij met betrekking tot het eerste middel. Dit gebrek aan belang bij het eerste middel, wordt immers op geen enkele wijze weerlegd door verzoekende partij in haar toelichtende nota. Zoals gesteld in de schriftelijke uiteenzetting, kan verzoekende partij zich niet op haar eigen fout beroepen. Verzoekende partij bevestigt immers in haar toelichtende nota nogmaals dat zij de beleidsvisie van 2 parkeerplaatsen per woongelegenheid op geen enkele wijze heeft gecommuniceerd of veruitwendigd naar het algemene publiek. Bijgevolg beging verzoekende partij zelf een schending van de door haar ingeroepen rechtsregels, zodanig dat zij niet gerechtigd is om dit verwijt te maken aan het adres van verwerende partij.

Het ontbreekt verzoekende partij dan ook aan het rechtens vereiste belang bij het middel.

In het licht van bovenstaande valt niet in te zien op welke wijze een kennelijke schending zou voorliggen van artikel 4.3.1 VCRO en/of artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Dit middel is dan ook ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld. Uit die bepaling volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar dat ook “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria in rekening gebracht kunnen worden. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereidingen, moet er daarbij “rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, (...), die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt” (Memorie van toelichting, *Parl. St.* VI. P., 2008-09, nr. 2011/1, 125).

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

1.2.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

Er kan alleen met de in de bestreden beslissing verwoorde motivering rekening worden gehouden.

1.3.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt dat de deputatie in administratief beroep de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt. De devolutieve werking van het administratief beroep houdt in dat het onderzoek van de aanvraag overgedaan wordt, zowel uit het oogpunt van de rechtmatigheid als van de opportuniteit, en dat de deputatie tot een andersluidende beoordeling kan komen.

2.

Het geschilpunt betreft het aantal parkeerplaatsen waarmee de aanvraag gepaard moet gaan en de motivering die de verwerende partij voor haar andersluidende beoordeling verstrekt.

Bij ontstentenis van een stedenbouwkundig voorschrift of verkavelingsvoorschrift behoort het tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om te beoordelen hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk of gewenst zijn.

De weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg steunt onder meer op het motief dat de aanvraag maar 21 parkeerplaatsen inhoudt, wat neerkomt op 1,5 parkeerplaats per

woongelegenheid. De verzoekende partij motiveert dat het haar “visie” is om twee parkeerplaatsen per woonentiteit te eisen, zodat de parkeerdruk niet op het openbaar domein afgewenteld wordt.

Met de bestreden beslissing wordt het aantal parkeerplaatsen tot 17 teruggebracht. De drie bovengrondse parkeerplaatsen worden ten behoeve van een ruime groenzone en om redenen van verkeersveiligheid geschrapt, en de zone voor de aanvankelijk geplande parkeerplaatsen 4 en 5 wordt voor een aangepaste parkeerplaats voor mindervaliden bestemd. De verwerende partij overweegt dat daarmee de “algemene norm” van een parkeerplaats per woongelegenheid in de dorpskern nog gehaald wordt.

Waar de verwerende partij het in de bestreden beslissing over een “algemene norm” van een parkeerplaats per woongelegenheid heeft, is het duidelijk dat zij daarmee geen reglementaire norm bedoelt, maar een richtsnoer of visie hanteert, zoals het de visie van de verzoekende partij is om twee parkeerplaatsen per woonentiteit te vereisen.

Een parkeerplaats per woongelegenheid komt niet als een kennelijk onredelijke inschatting over. De verzoekende partij plaatst daar enkel haar eigen opvatting tegenover. Welke van de twee opportuniteitsvisies de voorkeur moet krijgen, is geen zaak van de rechter.

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan maar in rekening worden gebracht voor zover zij voldoende duidelijk vastgelegd en openbaar gemaakt is. De verzoekende partij beweert wel dat zij consequent een vaste beleidslijn volgt, zowel voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen als verkavelingsaanvragen, om twee parkeerplaatsen per woongelegenheid te eisen, maar bewijst dat niet. Zij legt geen vergunningsbeslissingen voor om van het bestaan van een consequent gevolgde beleidslijn te overtuigen. Evenmin documenteert zij dat het om een beleidsvisie zou gaan waaraan een voldoende publieke bekendheid gegeven is. Het verwijt dat de verwerende partij op ongemotiveerde wijze met haar beleidsmatig gewenste ontwikkeling geen rekening gehouden heeft, wordt dan ook niet aangenomen.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de artikelen 4.3.1, §1, derde lid en 4.2.19, §1 VCRO.

De verzoekende partij stelt:

“... ”

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 2e lid VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan een vergunning die in eerste instantie niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, 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 een beperkte aanpassing van ter beoordeling voorgelegde plannen. De voorwaarden kunnen niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een dergelijke beperkte planaanpassing is slechts mogelijk wanneer aan de voorwaarden is voldaan die opgesomd zijn in artikel 4.3.1, §1, 3e lid VCRO:

(...)

Opdat het aangevraagde in casu voor vergunning in aanmerking zou komen, heeft verwerende partij in de bestreden beslissing een aantal voorwaarden opgelegd. Twee van de opgelegde voorwaarden hebben betrekking op het aantal en de plaats van de voorziene parkeerplaatsen. Zo stelt verwerende partij dat de aangepaste parkeerplaats dient voorzien te worden ter hoogte van parkeerplaats 4 en 5 - wat resulteert in één parkeerplaats minder - en dat de drie bovengrondse parkeerplaatsen dienen verwijderd te worden.

Het is duidelijk dat deze opgelegde voorwaarden een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen inhoudt overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 2e lid VCRO. Een dergelijke planaanpassing is enkel mogelijk indien de voorwaarden zoals opgesomd in het 3e lid cumulatief vervuld zijn.

Verzoekende partij is van mening dat de als voorwaarden opgelegde planaanpassingen in de bestreden beslissing niet aan alle voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, 3e lid VCRO voldoen.

Dat niet voldaan is aan de eerste voorwaarde — geen afbreuk doen aan de goede ruimtelijke ordening — blijkt uit het eerste middel waar door verzoekende partij reeds werd aangetoond dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening omwille van het tekort aan parkeerplaatsen. Het feit dat verwerende partij een bijkomende vermindering van het aantal parkeerplaatsen als voorwaarde oplegt, doet dus afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening.

Wat de tweede voorwaarde betreft — tegemoet komen aan adviezen of standpunten of opmerkingen uit het openbaar onderzoek of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken — kan gesteld worden dat een vermindering van het aantal parkeerplaatsen geenszins werd gesuggereerd in adviezen noch in bezwaren of opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek (in het kader van het openbaar onderzoek werden immers geen bezwaren ingediend). In dergelijk geval zouden de planaanpassingen dus betrekking moeten hebben op kennelijk bijkomstige zaken om te voldoen aan de tweede voorwaarde.

Bezwaarlijk kan gesteld worden dat de opgelegde wijziging van het aantal parkeerplaatsen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken. Ten eerste is het mobiliteitsaspect, daarin begrepen het voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zodat de parkeerproblematiek niet afgewenteld wordt op openbaar domein, in deze aanvraag een doorslaggevend aspect om al dan niet een vergunning te kunnen afleveren. Een wijziging hierin kan dus niet beschouwd worden als een kennelijk bijkomstige zaak. Ten tweede kan een vermindering van 21 parkeerplaatsen (voorzien in de aanvraag) naar 17 parkeerplaatsen (opgelegd als voorwaarde in de vergunning), wat neerkomt op een vermindering van ongeveer 20 %, niet als beperkt of kennelijk bijkomstig beschouwd worden.

Bijkomend dient nog opgemerkt te worden dat voorwaarden die worden opgelegd in een vergunning moeten voldoen aan de randvoorwaarden gesteld in artikel 4.2.19, §1 VCRO. Zo moeten voorwaarden voldoende precies zijn. Dit betekent dat voorwaarden zodanig moeten geformuleerd worden dat ze aan de vergunninghouder geen appreciatiebevoegdheid verlenen wat betreft de realisatie van de als voorwaarde opgelegde uitvoering van werken en handelingen of wijzigingen.

In casu wordt als voorwaarde opgelegd dat bepaalde parkeerplaatsen die gelegen zijn in een groenzone moeten worden geschraapt, zonder echter aan te geven op welke manier die onbestemde zone dan moet worden ingericht. De vergunninghouder beschikt dus over de volledige vrijheid om de betrokken zone in te richten, wat in strijd is met artikel 4.2.19, §1 VCRO waarin gesteld wordt dat voorwaarden voldoende duidelijk en precies moeten zijn.

De door verwerende partij in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden inzake het aantal parkeerplaatsen, met inbegrip van de bijhorende planaanpassingen, zijn bijgevolg strijdig met de artikelen 4.3.1, §1, 3° lid VCRO en artikel 4.2.19, §1 VCRO. Verwerende partij had dergelijke voorwaarden niet kunnen of mogen opleggen en had bijgevolg de vergunning moeten weigeren omwille van niet verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“...

Wat de goede ruimtelijke ordening betreft, verwijst verzoekende partijen tot tussenkomst naar de uiteenzetting onder titel V.§1.

Het tweede argument betreft het bijkomstig karakter van de voorwaarde.

Uit de rechtspraak van Uw Raad volgt duidelijk dat de definitie van “kennelijk bijkomstige zaken” inhoudt dat “enkel een planwijziging toelaatbaar is waarvan manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt”. (...) In een beslissing van 26 augustus 2014 werd dit verder verduidelijkt als volgt:

“In de mate dat de opgelegde voorwaarden een vermindering van het bouwprogramma inhouden (afbraak van een bestaand gebouw) en een grotere bouwvrije zone impliceren aan de achterzijde van het perceel, hetgeen eventuele hinder t.a.v. de achterliggende woonzone nog bijkomend beperkt, is de Raad van oordeel dat zij slechts betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, die geen essentiële wijziging van de plannen of het bouwprogramma inhouden en de belangen van derden niet kunnen schaden en bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek noodzakelijk”. (...)

Een bijkomende overweging in deze zaak was dat het eerste openbaar onderzoek geen bezwaren had opgeleverd.

In casu betreft de door de Deputatie opgelegde voorwaarde de schrapping van de bovengrondse parkeerplaatsen, waarbij het manifest duidelijk is dat deze schrapping geen afbreuk doet aan de belangen van derden, noch een bijkomend openbaar onderzoek vergt. Bovendien houdt deze schrapping een vermindering van het bouwprogramma in en werd zij opgelegd vanuit de bezorgdheid om eventuele hinder en/of een mogelijke verkeersonveiligheid op de naburige straat en plein bijkomend te beperken. In navolging van voormelde beslissing, gaat het dan ook om een kennelijk bijkomstige zaak. Verzoekende partijen merken op dat er geen bezwaren werden ingediend in het openbaar onderzoek, hetgeen als bijkomende overweging in acht genomen kan worden. Ook aan deze tweede voorwaarde is derhalve voldaan.

Het derde argument van het College is dat het zou gaan om een onvoldoende precieze voorwaarde vermits “bepaalde parkeerplaatsen die gelegen zijn in een groenzone moeten worden geschrapt, zonder echter aan te geven op welke manier die onbestemde zone dan moet worden ingericht” (...).

*Evenwel impliceert het schrappen van de bovengrondse parkeerplaatsen dat de aanvrager aan de vrijgekomen ruimte een bestemmingsconforme invulling dient te geven. Zoals het College zelf aangeeft heeft de vrijgekomen ruimte de bestemming van groenzone, zodat voldoende duidelijk is welke invulling de vrijgekomen ruimte dient te krijgen en de opgelegde voorwaarde dan ook voldoende precies is. Bovendien heeft Tervia’s van in het begin gespecificeerd dat “Alle niet bebouwde delen zullen worden aangelegd als tuin”. Bijgevolg is voldoende duidelijk wat de bestemming zal zijn van de vrijgekomen ruimte.
...”*

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar toelichtende nota:

“ ...

Om aan te tonen dat de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde om minder parkeerplaatsen te voorzien slechts betrekking heeft op een kennelijk bijkomstige zaak, verwijst tussenkomende partij naar een arrest van Uw Raad waarin geoordeeld werd dat de voorwaarde tot het afbreken van een bestaand gebouw zodat de hinder t.a.v. de achterliggende woonzone nog bijkomend beperkt zou worden, betrekking had op kennelijk bijkomstige zaken.

Deze vergelijking gaat in casu niet op. In het geval waarop het arrest betrekking had zou, door de aanpassing van de plannen, de hinder t.a.v. de achterliggende woonzone bijkomend verminderen omdat minder ruimte bebouwd zou worden. In casu gaat dit niet op, door het verminderen van het aantal parkeerplaatsen zal de parkeerproblematiek voor een deel worden afgewenteld op het openbaar domein waardoor de hinder niet zal verminderen. De beoordeling van Uw Raad in dat arrest kan dus geenszins naar analogie worden toegepast op voorliggende zaak.

*Verzoekende partij heeft in haar verzoekschrift voldoende duidelijk aangegeven om welke redenen de opgelegde voorwaarde en daaraan verbonden aanpassing van de plannen niet kan worden beschouwd als kennelijk bijkomstig.
...”*

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, zijn de opgelegde planaanpassingen wel degelijk in overeenstemming met art. 4.3.1 VCRO. Verzoekende partij gaat er aan voorbij dat de schrapping van de drie bovengrondse parkeerplaatsen juist gebeurt om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening. Net zoals verzoekende partij, was ook verwerende partij van oordeel dat de drie bovengrondse parkeerplaatsen immers voor onveilige verkeerssituaties zouden zorgen. De schrapping van deze drie bovengrondse parkeerplaatsen had dan ook in eerste instantie tot doel om verkeersonveilige situaties te vermijden en op die manier tegemoet te komen aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, geeft deze aanpassing van de plannen ook geen aanleiding tot een grotere parkeerproblematiek op de openbare weg. Er blijven immers 17 parkeerplaatsen over voor 14 woonentiteiten, waardoor de onderbouwde norm van 1 parkeerplaats per woongelegenheid nog altijd gehaald wordt.

De als voorwaarden opgelegde planaanpassingen in de bestreden beslissing zijn dan ook in overeenstemming met artikel 4.3.1 VCRO.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO luidt:

“...

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. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...”

De geciteerde bepaling is het resultaat van de wijziging bij artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid. Uit de memorie van toelichting blijkt dat de decreetgever een “oplossingsgericht vergunnen” voor ogen staat “waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard” (*Parl.St. VI. Parl., 2013-14, nr. 2371/1, 34*).

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, strekt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, ertoe om een onverenigbaarheid van de aanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan.

Planaanpassingen om een onverenigbaarheid met het recht of de goede ruimtelijke ordening te verhelpen, moeten aan de in artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO gestelde voorwaarden voldoen. Het is aan de verzoekende partij om aan te tonen dat minstens een van de voorwaarden niet vervuld is.

1.2.

De in het middel gehekkelde planaanpassingen betreffen het schrappen van de drie bovengrondse parkeerplaatsen en de samenvoeging van de oorspronkelijk aangevraagde parkeerplaatsen 4 en 5 tot een aangepaste parkeerplaats, waardoor vier parkeerplaatsen teloorgaan.

Voor zover de verzoekende partij betoogt dat de vermindering van het aantal parkeerplaatsen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening en naar het eerste middel verwijst, vervalt zij opnieuw in opportunitetskritiek. Uit de bespreking van het eerste middel volgt dat de verwerende partij niet onredelijk geoordeeld heeft door uit te gaan van een parkeerplaats per woongelegenheden. Met het weglaten van de drie bovengrondse parkeerplaatsen beoogt de verwerende partij tegelijk een maximale invulling van de groenzone en, vanwege de ligging vlakbij de hoek van de Strokapelstraat met het J. Verlooyplein, het vrijwaren van de verkeersveiligheid.

Ten onrechte hanteert de verzoekende partij als maatstaf voor de planaanpassingen dat het om “kennelijk bijkomstige zaken” moet gaan. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de planaanpassingen op het eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doorgevoerd werden. Aangezien de aanpassingen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geadviseerd werden, geldt in overeenstemming met artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO de vereiste van “kennelijk bijkomstige zaken” niet.

De verzoekende partij toont niet aan dat de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO te buiten gaan.

2.

In overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenend bestuur aan een vergunning voorwaarden verbinden, die voldoende precies en redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen zijn, en verwezenlijkt kunnen worden door enig toedoen van de aanvrager. Vergunningsvoorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat de uitvoering van de vergunde handelingen van een bijkomende beoordeling door de overheid afhankelijk gesteld wordt.

De voorwaarde die verplicht tot het verwijderen van de drie bovengrondse parkeerplaatsen laat volgens de verzoekende partij in het ongewisse hoe die zone ingericht moet worden en zou om die reden niet voldoen aan de door artikel 4.2.19, §1 VCRO gestelde vereiste van duidelijkheid en precisie.

De tussenkomen partij is als aanvrager door haar aanvraag gebonden. Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat alle niet-bebouwde delen als tuin aangelegd worden. Het schrappen van de drie bovengrondse parkeerplaatsen houdt in dat de zone als een groene ruimte ingericht moet worden. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt trouwens dat de voorwaarde onder meer de bedoeling heeft om de verharding zoveel mogelijk te beperken en de vrijgekomen ruimte in de omliggende groenzone op te nemen.

De stelling van de verzoekende partij dat het om een “onbestemde zone” gaat die de tussenkomen partij naar believen kan inrichten, wordt dan ook niet aangenomen. Als de tussenkomen partij in strijd daarmee de zone anders zou invullen, is dat een kwestie van uitvoering en handhaving.

3.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba TERVIA'S is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 juni 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF