

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0520
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0857-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SCHILDE vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de nv HIGH STARS COMPANY vertegenwoordigd door advocaat Jeroen DE CONINCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 120

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 augustus 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 8 juni 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 13 maart 2017 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaand handelspand tot handelsgelijkvloers met appartement en uitbreiding met één duplexappartement op een perceel gelegen te 2970 Schilde, Turnhoutsebaan 101, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 153 B 2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 11 april 2018 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

3.

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

Advocaat Joëlle GILLEMOT *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Jeroen DE CONINCK voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 25 november 2016 bij verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de verbouwing van een bestaand handelspand tot handelsgelijkvloers met appartement en uitbreiding met één duplexappartement”*.

In de beschrijvende nota wordt inzake *“mobiliteit”* gesteld dat *“achteraan op het perceel parkeerplaatsen zullen ingericht worden”*, die *“worden ontsloten via de doorrit naar de parkeerplaatsen op het buurperceel nr. 103”*, waarbij *“via deze route ook laden en lossen achteraan de site mogelijk wordt gemaakt wat de impact van het project op het verkeer op de Turnhoutsebaan ten goede zal komen”*.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 7 ‘Turnhoutsebaan’, goedgekeurd op 14 januari 1986 (hierna: BPA).

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 december 2016 tot en met 27 januari 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 17 januari 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

In casu moet de vergunningaanvraag worden geweigerd aangezien volgende direct werkende normen schendt:

1. schending van artikel 16 van het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen van 8 mei 2009.

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op een perceel dat getroffen wordt door een rooilijn. Het gaat om het verbouwen van een bestaande handelspand tot een handelsgelijkvloers met appartement voor de ontworpen rooilijn en uitbreiding met een duplexappartement met uitbreiding van het volume achter de ontworpen rooilijn.

Het gaat om het verbouwen/uitbreiden waarvoor overeenkomstig artikel 16 een principieel bouwverbod geldt. Het Agentschap kan hierbij evenwel bevestigen dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning zal worden gerealiseerd.

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer gunstig onder volgende voorwaarden: ...

- Er dient een akte van meerwaarde te worden opgemaakt,
- ...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 februari 2017 ongunstig:

“ ...

Deel 1.: Geldende wettelijke en reglementaire voorschriften ...

Externe adviezen ...

- Gemeentelijke mobiliteitsambtenaar

Het advies gegeven op 3 januari 2017, is ongunstig.

Er worden acht fietsstallingen voorzien in de kelder, bereikbaar met een lift. Dit is een positief gegeven. De ruimte voor de fietsen is echter bijzonder krap. Er moet normaal gezien een ruimte van 75cm breedte per fiets voorzien worden, in het plan is dit slechts 44cm.

Er worden geen parkeerplaatsen voorzien voor auto's. Volgens het BPA Turnhoutsebaan moet worden voorzien:

- voor een ambachtelijk gebouw 1 plaats/100m², dus 1 in dit geval
- voor een woning van 150m² 1 plaats

In dit BPA is nog geen sprake van appartementen. Voor appartementen geldt de regel dat voor appartementen kleiner dan 120 m² er 1 parkeerplaats voorzien moet worden. Voor de 2 aangevraagde wooneenheden dus 2 parkeerplaatsen.

In totaal zouden dus drie parkeerplaatsen voorzien moeten worden op eigen terrein.

...

Deel 3: Verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ...

- Het mobiliteitsaspect

Omdat het project 2 nieuwe woonentiteiten groter dan 120m² omvat moeten er drie parkeerplaatsen worden voorzien. De aanvraag voldoet hieraan, echter zijn de parkeerplaatsen niet rechtstreeks bereikbaar vanop de openbare weg. De parkeerplaatsen zijn toegankelijk via het rechts aanpalende perceel, maar voor het gebruik van deze toegang werd geen eeuwigdurende erfdienstbaarheid vastgelegd en toegevoegd aan het dossier. Hierdoor kan de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen niet gegarandeerd worden.

Ook de leveringen worden langs de achterzijde van het gebouw voorzien en moeten bijgevolg gebeuren via het rechts aanpalende perceel.

- De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

De aanvraag voldoet grotendeels aan de voorschriften. Het gebouw wijkt echter wel af van de bouwhoogte en afwijking van de 2/3de regel in de zone van achteruitbouw. ... Omdat de afwijkingen beperkt zijn en er tijdens het openbaar onderzoek geen gegronde bezwaren ingediend werden, kan dit uitzonderlijk toegestaan worden. De grote bouwdiepte van 50,88m werd in het verleden reeds vergund. De verbouwing past in het straatbeeld. Het project is qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid aanvaardbaar op het perceel en in de bestaande omgeving.

...

- Toetsing aan visienota 2.1. planologische aanpak dorpskernen ...

o de aanvraag voorziet twee woongelegenheden, waarvan 2 groter dan 120m². In totaal worden drie parkeerplaatsen voorzien. De parkeerplaatsen zijn 2,50m breed en 5,50m diep. De toegang tot de parkeerplaatsen kan echter niet gegarandeerd worden.

...

Conclusie: het project voldoet, met uitzondering van de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen, aan de richtlijnen in de visienota 2.1.

...”

Verzoekende partij weigert op 13 maart 2017 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 5 april 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

In het beroepschrift wordt inzake de parkeerplaatsen bij het bouwproject gesteld dat er “achteraan het perceel van de aanvraag drie parkeerplaatsen worden voorzien”, “die bereikbaar zijn via de bestaande doorgang door de straatwand van de burens (ING-kantoor) naar de achterliggende parking van hen die aansluit aan het perceel van beroepende partij”. Voorts wordt overwogen dat “enkel het feit dat de doorgang via het naastliggend perceel geen vastgelegde erfdienstbaarheid betreft, maar een louter gedogen, in deze als een weigeringsmotief wordt gehanteerd”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 1 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

...

(3) De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg ... meer bepaald artikel 5, 6, 11, 14 en 17.

...

• Artikel 14: Parkeerplaatsen

...

Het ontwerp bevat 2 nieuwe woongelegenheden, waarvoor 2 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden.

Achteraan het perceel werden 3 open staanplaatsen en een laad- en loszone ontworpen, dat bereikbaar is via het naastliggend perceel, Turnhoutsebaan 103. Hier is een onder-doorrit aanwezig, die toegang verleent aan talrijke parkeerplaatsen aanwezig achteraan dit perceel.

Het samen gebruiken van een toegangsweg naar parkeerplaatsen kan aangemoedigd worden, op die manier wordt het aantal m² verharding beperkt en gaat geen oppervlakte verloren van de gelijkvloerse bouwlaag. Echter dient wel een garantie te worden bekomen omtrent de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen in de toekomst. Het dossier bevat geen gegevens omtrent een erfdienstbaarheid of schriftelijk akkoord die de toegankelijkheid van de ontworpen parkeerplaatsen verzekert.

...

(4) Er kan geen geldige afwijking worden bekomen van de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO), op volgende punten:

- Artikel 5 en 6: De optrekking van de voorgevel en het voorzien van een terras in de zone bestemd voor openbaar domein (voor de rooilijn) is niet verenigbaar met de bestemmingszone waardoor geen afwijking kan worden toegelaten. Het bestaande, vergunde gebouw voor de rooilijn kan evenwel behouden blijven, maar niet worden uitgebreid.
- Artikel 14: De toegankelijkheid van de parkeerplaatsen kan niet gegarandeerd worden via de doorrit van het buurperceel.
- Artikel 17: De beperkte groenzone van 40m² voldoet zeker niet aan de voorgeschreven 1/3de oppervlakte van het perceel dat dient ingericht te worden als tuin, nl. min. 200m². Er is hier geen sprake van een beperkte afwijking, verder schaadt het teveel aan verharding het beoogde groene karakter van deze tuinzone.

...

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

...

De aanvraag is niet conform de voorschriften van het BPA.

Aangezien de aanvraag zich situeert binnen de begrenzing van een bijzonder plan van aanleg dat gedetailleerde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften bevat waaraan de aanvraag hoofdzakelijk voldoet wat betreft de bestemming en inrichting, volstaat de toets aan de verordenende voorschriften van het BPA als ruimtelijke afweging.

De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 5, 6, 14 en 17. Bovendien kan er niet op geldende wijze van deze voorschriften worden afgeweken (artikel 4.4.1. VCRO).

Indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een BPA waarvan niet op geldende wijze kan afgeweken worden, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede RO weer te geven.

...

Na de hoorzitting van 6 juni 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 8 juni 2017 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

“

...
Omschrijving: ...

Achteraan het perceel worden 3 parkeerplaatsen voorzien, die bereikbaar zijn via het naastliggende perceel nr. 103. Verder wordt in de tuinzone een laad- en loszone voorzien en een beperkte groenzone van 40m².

...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg ... meer bepaald artikel 5, 6, 11, 14 en 17. Er kan een geldige afwijking worden verleend.

...

• Artikel 14: Parkeerplaatsen

Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 5.

Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het cbs vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van 400m gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst.

Indien de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte.

1 parkeerplaats per woning (van 150m² vloeroppervlakte)

Minimale afmeting voor stalling in open lucht: 5.50m x 2.50m

Toetsing: *Het ontwerp bevat 2 nieuwe woongelegenheden, waarvoor 2 parkeerplaatsen dienen voorzien te worden.*

Achteraan het perceel werden 3 open staanplaatsen en een laad- en loszone ontworpen, dat bereikbaar is via het naastliggend perceel, Turnhoutsebaan 103. Hier is een onder-doorrit aanwezig, die toegang verleent aan talrijke parkeerplaatsen aanwezig achteraan dit perceel.

Het samen gebruiken van een toegangsweg naar parkeerplaatsen kan aangemoedigd worden, op die manier wordt het aantal m² verharding beperkt en gaat geen: oppervlakte verloren van de gelijkvloerse bouwlaag.

...

Er kan een geldige afwijking worden bekomen van de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO), op volgende punten:

Artikel 5 en 6: *De nieuw ontworpen 2 en 3de bouwlagen vallen binnen het toegelaten bouwprofiel, behoudens de hoogte van 9,44m. Het BPA schrijft hier een maximale kroonlijsthoogte van 9m voor. Hiervoor kan een geldige afwijking worden bekomen. ...*

Verder wordt aan de achterzijde van verdieping 1 een terras ingericht op het plat dak van het handelsgelijkvloers. De uitsprong betreft hier 3m t.o.v. de achtergevel (hoewel het BPA een maximale uitsprong van 2m toelaat) en er wordt een afstand bewaard van 2m t.o.v. beide perceelsgrenzen. Het terras voldoet aan de afstandsregels, vervat in het burgerlijk wetboek. Er wordt geen onaanvaardbare inkijk naar de aanpalende percelen toe verwacht.

Artikel 11: Het ontworpen platte dak van de 3de verdieping valt volledig binnen het toegelaten maximale bouwprofiel. Verder komen er in de onmiddellijke omgeving meerdere platte daken voor. Een voorbeeld hiervan is het naastliggend pand nr. 103, waarop quasi wordt aangesloten. Gelet op deze elementen kan geoordeeld worden dat de goede ruimtelijke ordening zeker niet in het gedrang komt door de keuze van een plat dak, er kan een geldige afwijking worden bekomen op dit punt.

Artikel 17: De beperkte groenzone van 40m² voldoet niet aan de voorgeschreven 1/3de oppervlakte van het perceel dat dient ingericht te worden als tuin, nl. min. 200m². Echter wordt de bestaande, vergunde bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping behouden en niet verder uitgebreid. Ook wordt een bijgebouw in de tuinzone afgebroken (aanwezig op luchtfoto). Verder wordt de voorziene verharding waterdoorlatend uitgevoerd en sluit deze aan op de aanwezige verharding van het naastliggend perceel. Door gebruik te maken van de naastliggende toegang, wordt de verharding beperkt in oppervlakte. Dit dubbel gebruik kan worden aangemoedigd.

De voorgestelde afwijkingen overschrijden het toepassingsgebied van art. 4.4.1. niet. De afwijkingen geven geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het BPA.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

... Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen....

De aanvraag is niet conform de voorschriften van het BPA. Er kan een geldige afwijking worden bekomen.

Aangezien de aanvraag zich situeert binnen de begrenzing van een bijzonder plan van aanleg dat gedetailleerde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften bevat waaraan de aanvraag hoofdzakelijk voldoet wat betreft de bestemming en inrichting, volstaat de toets aan de verordenende voorschriften van het BPA als ruimtelijke afweging.

De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 5, 6, 11, 14 en 17. Er kan echter op een geldige manier worden afgeweken van deze voorschriften (artikel 4.4.1. VCRO).

Indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een BPA waarvan niet op geldende wijze kan afgeweken worden, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede RO weer te geven.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van de artikelen 4.3.1, §§ 1 en 2 en 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

32. Zoals reeds uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde d.d. 13 maart 2017 blijkt, werd de aanvraag in de eerste plaats geweigerd vanwege een negatieve beoordeling van de mobiliteitsimpact van het bestreden project.

...

34. Daarnaast werden ook de ingetekende fietsstallingen in de kelderverdieping te smal bevonden, daar deze doorgaans 75 cm breed zijn er in casu slechts wordt voorzien in 44 cm stallingsruimte per fiets.

...

36. De parkeerplaatsen zouden aldus slechts te bereiken zijn via een onderdoorrit op een naastliggend perceel. Noch tijdens de behandeling van het dossier door verzoekende partij, noch tijdens de administratieve beroepsprocedure bij verwerende partij, bracht de vergunningsaanvrager echter enig bewijs bij van de rechtmatigheid van deze erfdienstbaarheid. Op deze manier wordt aldus een vergunning aangevraagd, die op het eerste zicht over voldoende parkeerplaatsen beschikt, doch waarvan de voortdurende bereikbaarheid van deze parkeerplaatsen niet kan gegarandeerd worden. Minstens werd hiervan geen bewijs geleverd.

37. Een dergelijke, gegarandeerde bereikbaarheid is nochtans essentieel. Verzoekende partij oordeelde bij de eerste beoordeling van het aangevraagde dan ook correct dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een project, waarvan de ingetekende parkeerplaatsen niet met zekerheid kunnen worden bereikt, niet in overeenstemming kan gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening. Daarbij werd geen uitspraak gedaan over een betwisting inzake erfdienstbaarheden, maar enkel feitelijk vastgesteld dat er geen is, althans dat dit niet wordt aangetoond en er aldus geen zekerheid is over de voortdurende bereikbaarheid, hetgeen in het kader van de goede ruimtelijke ordening nochtans essentieel is. De Deputatie gaat aan dit aandachtspunt volledig voorbij.

38. In de bestreden beslissing d.d. 8 juni 2017 laat verwerende partij echter onterecht uitschijnen dat het gevraagde wel degelijk kan vergund worden als ‘beperkte afwijking’ op artikel 14 van het geldende BPA ‘Turnhoutsebaan’. Deze zienswijze gaat uit van een incorrecte voorstelling van de juridische en feitelijke situatie en is dan ook foutief:

...

40. Het lijkt evident dat de ingetekende parkeerplaatsen ook effectief moeten kunnen worden benut. Het BPA bepaalt hierover dan ook enkel dat elke parkeerplaats aan een toegangsweg moet grenzen. Hoe een parkeerplaats aan de toegangsweg moet grenzen, wordt echter niet bepaald door het BPA. Indien een vergunningsaanvrager er bij uitzondering voor kiest om deze bereikbaarheid te garanderen via een erfdienstbaarheid onder een bestaand gebouw, dient deze keuze dan ook afzonderlijk onderworpen te worden aan een toetsing met de goede ruimtelijke ordening, conform artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO.

41. Verwerende partij houdt dan ook ten onrechte voor dat men gebruik kan maken van artikel 4.4.1 VCRO en de daarin vervatte mogelijkheid tot ‘beperkte afwijking’. Artikel 4.4.1 VCRO laat een dergelijke mogelijkheid enkel toe voor wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. In casu diende wel degelijk een afzonderlijke formele motivering met betrekking tot de goede

ruimtelijke ordening worden opgebouwd, temeer daar dit aandachtspunt – mobiliteit en parkeren – uitdrukkelijk door het college onder de aandacht is gebracht. Zonder gegarandeerde toegang tot de parkeerplaatsen, is de aanvraag niet in overeenstemming met het BPA en met de goede ruimtelijke ordening.

...

43. Het is minstens onzorgvuldig te noemen dat de voortdurende bereikbaarheid van de parkeerplaatsen niet wordt onderzocht. De vergunningsaanvrager bracht tijdens de behandeling van het dossier door verzoekende partij geen enkel stuk bij waaruit zou blijken dat de bewuste erfdienstbaarheid reeds gevestigd was en/of er een akkoord bestond met de eigenaar van het naastgelegen perceel om diens toegangsweg te gebruiken. Ook de bestreden beslissing ... maakt hiervan geen gewag. Eén van de belangrijkste feitelijkheden in dit dossier, nl. de toestemming en mogelijkheid om de vooropgestelde toegangsweg naar de ingetekende parkeerplaatsen ook effectief te gebruiken, wordt niet in formele motivering van de bestreden beslissing betrokken. Dit is des te onzorgvuldiger in hoofde van verwerende partij, daar deze problematiek had geleid tot de weigering van de thans bestreden vergunning in eerste administratieve aanleg.

...

45. Ten slotte wordt ook geen enkele motivering opgebouwd met betrekking tot de op de plannen ingetekende fietsenstallingen, die – zoals verzoekende partij correct opmerkte in haar weigeringsbeslissing d.d. 13 maart 2017 – slechts in 44 cm per gestalde fiets voorzien, dit terwijl de Antwerpse Bouwcode bijv. minimaal 60 cm vooropstelt en de stad Gent zelfs naar 75 cm per fiets streeft. ...

46. Aangezien het geldende BPA 'Turnhoutsebaan' geen voorschriften bevat over de breedte van een fietsenstalling, diende de verenigbaarheid van dit aspect van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening opnieuw afzonderlijk beoordeeld te worden door verwerende partij, net zoals verzoekende partij dit in de initiële weigeringsbeslissing heeft gedaan. Opnieuw liet verwerende partij na een dergelijke toetsing uit te voeren. De problematiek wordt in zijn geheel niet besproken in de bestreden beslissing ...

..."

Zij voegt hieraan in haar toelichtende nota nog het volgende toe:

“ ...

32. Vooreerst werpt tussenkomende partij op dat verzoekende partij geen belang zou hebben bij het inroepen van het eerste middel (quod non), aangezien tussenkomende partij een stuk grond heeft aangekocht gelegen te Eugene Van de Vellaan 20. Er wordt thans een notariële erfdienstbaarheid bijgebracht, waardoor de mogelijkheid zou worden gecreëerd van bereikbaarheid van de parkeerplaatsen achteraan. Louter op basis hiervan zou verzoekende partij geen belang meer hebben bij het eerste middel.

33. De redenering van verzoekende partij kan geenszins gevolgd worden. Bovendien vergeet tussenkomende partij erbij te vermelden dat de voorziene erfdienstbare weg loopt over één van de drie vergunde parkeerplaatsen, waardoor de drie parkeerplaatsen gedraaid worden en derhalve niet uitgevoerd worden conform de bestreden beslissing. De bijgebrachte erfdienstbaarheid werd bovendien niet onderworpen aan een onderzoek voor de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

42. Het lijkt evident dat de ingetekende parkeerplaatsen ook effectief moeten kunnen worden benut. ... Verzoekende partij benadrukt overigens dat de thans bijgebrachte erfdienstbaarheid eveneens niet onderworpen werd aan een toetsing met de goede ruimtelijke ordening. Er werd ook niet onderzocht of de 'toegangsweg' als erfdienstbaarheid verhard moet worden, noch werd er onderzocht of deze nieuwe toegangsweg hinder met zich mee zou brengen voor de omwonenden.

43. Verwerende partij houdt ... ten onrechte voor dat men gebruik kan maken van artikel 4.4.1 VCRO ... Tussenkomende partij gaat er ten onrechte vanuit dat een geldige afwijking kon

worden toegestaan op grond van artikel 4.4.1 VCRO. Zulks is geenszins het geval. Een afwijking van de parkeerruimte hoe dan ook niet mogelijk op grond van artikel 4.4.1 VCRO. Derhalve kon de Deputatie gewoonweg geen geldige afwijking toestaan.

...

Verzoekende partij voert in een tweede middel de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) en 4.4.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

55. Zoals verwerende partij correct opmerkt in de bestreden beslissing ... is de aanvraag niet in overeenstemming met het geldende BPA ... Zo wordt door verwerende partij zelf een strijdigheid met de artikel 5, 6, 11, 14 en 17 van dit BPA weerhouden ...

56. Om alsnog de bestreden vergunning te kunnen afleveren, maakte verwerende partij dan ook gebruik van de beperkte afwijkingsmogelijkheid, zoals deze geboden wordt door artikel 4.4.1 VCRO.

...

58. Uit een vergelijking tussen de hierboven weergegeven uittreksels uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de door verwerende partij ontwikkelde motivering intern strijdig is. Zo wordt allereerst overwogen dat de aanvraag niet in overeenstemming is met ... artikel 14 van het BPA, om hier vervolgens toch geen concrete afwijking op te formuleren. ...

59. Voor zover er in casu toch een afwijking op artikel 14 van het BPA ‘Turnhoutsebaan’ werd toegestaan door verwerende partij – hetgeen op geen enkele wijze duidelijk blijkt uit de bestreden beslissing – dient verzoekende partij opnieuw te beklemtonen dat artikel 4.4.1 VCRO niet kan worden aangewend om een dergelijk afwijking toe te laten. De tekst van artikel 4.4.1 VCRO bepaalt immers limitatief dat een afwijking enkel mogelijk is met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Het door het BPA voorgeschreven parkeerbeleid en de mobiliteitsimpact van de aanvraag maken geen deel uit van deze opsomming.

60. Daarnaast dient ook te worden vastgesteld dat, wanneer verwerende partij afwijkingen op het BPA toelaat – in casu wordt, afhankelijk van de lezing van de tekst van de bestreden beslissing afgeweken van 4, dan wel 5 bepalingen van het BPA – het beperkte karakter van deze afwijking(en) steeds individueel wordt beoordeeld. Verwerende partij laat echter na om de impact van al deze afwijkingen tezamen in concreto te beoordelen en argumenteert niet of deze afwijkingen in globo nog steeds slechts een ‘beperkt’ karakter hebben. ...

...”

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

55. Tussenkomen de partij gaat er volledig ten onrechte vanuit dat de op opsomming in artikel 4.4.1, §1, eerste lid VCRO niet volledig exhaustief zou zijn. Een afwijkingsbepaling moet strikt geïnterpreteerd worden. Dit impliceert eveneens dat een afwijking, hoe minimaal ook, steeds in het licht van de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1, §1 VCRO moet worden onderzocht. Dat de lijst van artikel 4.4.1, §1 eerste lid VCRO een gesloten lijst betreft, werd recentelijk bevestigd door Uw Raad. Uw Raad oordeelde, met verwijzing naar de parlementaire voorbereiding ... dat afwijkingen ... enkel toegelaten zijn indien zij betrekking hebben op perceelsafmetingen, afmetingen van bouwwerken, plaatsing van bouwwerken en het uiterlijk van bouwwerken. De stelling dat deze lijst niet exhaustief zou zijn, druist in tegen de ratio legis van dit artikel. Van een parkeernorm in een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan mag dus, op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO, niet worden afgeweken. ...

...”

2.

Tussenkomen de partij betwist het eerste middel als volgt:

“ ...

i. Geen belang bij het middel – relativiteitseis

...

Het is de vraag welk belang verzoekende partij nog kan hebben bij dit eerste middel. Verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing voorbij zou zijn gegaan aan de feitelijke vaststelling dat er geen zekerheid zou zijn over de voortdurende bereikbaarheid van de parkeerplaatsen. ...

Het argument dat de parkeerplaatsen achteraan niet gegarandeerd bereikbaar zouden zijn betrof de belangrijkste reden voor huidige procedure. Tussenkomen de partij heeft om die reden en om verzoekende partij hierin tegemoet te komen de aanpalende grond gelegen aan de Eugeen van de Vellaan 20 aangekocht, kadastraal gekend als afdeling 1, sectie D, perceelnummers 149K6, 149R4, 149R5 en 149S4 met een totale perceelsoppervlakte van 1.160m² (stuk nr. 12).

Met de heer Delafaille, eigenaar van het naastgelegen pand aan de Turnhoutsebaan 99, werd vervolgens een notariële erfdienstbaarheid vastgesteld, waarin werd opgenomen dat beiden over elkaars eigendom mogen gaan in functie van het bereiken van de achterzijde van elkaars percelen (stuk nr. 13). ...

In de notarieel verleden akte van erfdienstbaarheid van 13 december 2017 (stuk nr. 13) is notarieel vastgelegd en geregeld dat de eigendom van tussenkomen de partij en de in het bestreden besluit vergunde parkeerplaatsen achteraan wel degelijk altijd bereikbaar zullen zijn, los van het akkoord van naastgelegen buur aan de rechterzijde aan de Turnhoutsebaan 103 (ING bank).

De onzekerheid omtrent de bereikbaarheid van de percelen betrof het enige weigeringsmotief van verzoekende partij om destijds geen stedenbouwkundige vergunning aan tussenkomen de partij te verlenen. De bezorgdheid van verzoekende partij is gelet op de aankoop van het aanpalend perceel van de baan. Verzoekende partij heeft dan ook geen belang meer bij het middel.

... Zij moet daarenboven aantonen dat de bestreden beslissing anders zou zijn of zou kunnen zijn indien de opgeworpen schending niet begaan zou zijn. Verzoekende partij laat zulks na ... Zelfs mits vernietiging, zal hetzelfde besluit zonder enige discussie hernomen kunnen worden met een uitvoerige motivering omtrent de bereikbaarheid van de vergunde parkeerplaatsen, rekening houdende met bovenstaande informatie.

...

ii. Ondergeschikt ...: inhoudelijke weerlegging van het standpunt van verzoekende partij

Verzoekende partij kan niet worden gevolgd in haar stelling dat verwerende partij volledig voorbij zou gaan aan het feit dat er geen zekerheid zou zijn over de voortdurende bereikbaarheid van de parkeerplaatsen.

Het aangevraagde voldoet aan de parkeernorm ... in het BPA ... waarvoor in totaliteit 3 parkeerplaatsen moeten worden voorzien. ...

Achteraan het perceel van de aanvraag worden drie parkeerplaatsen voorzien. Die parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de bestaande doorgang door de straatwand van de burens (ING - Turnhoutsebaan 103) naar de achterliggende parking van hen die aansluit aan het perceel van tussenkomen de partij. ...

...

Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat een gegarandeerde bereikbaarheid essentieel zou zijn. Zij is van oordeel dat dit niet kan worden gegarandeerd en dat door

verwerende partij hieraan zou zijn voorbijgegaan zodat de beslissing onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd zou zijn op dat vlak. Deze zienswijze kan niet worden gevolgd. Voor het gebruik van de toegang via het rechts aanpalend perceel werd geen eeuwigdurende erfdienstbaarheid vastgelegd en toegevoegd. Evenwel werd met de eigenaar van het aanpalend perceel (ING - Turnhoutsebaan 103) een mondeling akkoord gesloten waarbij via de oprit aldaar toegang wordt verleend tot de achterliggende parkeerplaatsen op het perceel van de aanvraag. Er was geen enkel bezwaar tegen een gemeenschappelijk gebruik van de oprit naar de parkings achteraan. Gelet op de eveneens noodzakelijke bereikbaarheid van de parking van ING voor haar klanten, kon in alle redelijkheid worden aangenomen dat de oprit steeds bereikbaar zal zijn.

Het pand van tussenkomende partij betreft een gesloten bebouwing. Het creëren van een doorgang vanaf de straatkant naar achteren is in deze geenszins mogelijk zonder volledig verlies van de gelijkvloerse verdieping en bestaande winkel ... nog los van de vraag of keren op die smalle strook a priori wel mogelijk zou zijn voor een wagen.

Op basis van artikel 4.4.1 VCRO kon verwerende partij om die redenen in alle redelijkheid een afwijking toestaan op artikel 14 BPA en het aangevraagde vergunnen. De bereikbaarheid naar de parkeerplaatsen via het aanpalend perceel kon in alle redelijkheid afdoende worden verzekerd vanuit de noodzaak naar bereikbaarheid van de eigen parkeerplaatsen van het buurperceel.

...

Tot slot stelt verzoekende partij nog dat er geen enkele motivering zou zijn terug te vinden omtrent de breedte van de ingetekende fietsenstallingen die volgens haar te beperkt zou zijn.

In de kelder wordt een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien. Deze is bereikbaar via een lift. De mobiliteitsambtenaar van de gemeente stelde in zijn advies dat de ruimte voor de fietsen krap is maar stelde nergens dat er onvoldoende ruimte voorhanden zou zijn. Evenmin werd door de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar in haar verslag van 1 juni 2017 een opmerking gemaakt. Het geldende BPA voorziet evenmin voorschriften over de breedte van een fietsenstalling. Er wordt een fietsenstalling voorzien die voldoende bereikbaar is. Verwerende partij kon dan ook in alle redelijkheid oordelen dat er zich op dit vlak geen probleem voordoet. Het was geenszins noodzakelijk voor verwerende partij om op dit punt verder in te gaan. Ten overvloede is er achteraan het perceel op het extra aangekochte aanpalende perceel ... meer dan ruimte genoeg voor het stallen van een veelvoud aan vereiste fietsen ...

...”

Tussenkomende partij betwist het tweede middel als volgt:

“ ...

Verwerende partij toetst in de bestreden beslissing het aangevraagde op haar verenigbaarheid met art. 14 BPA omtrent de parkeerplaatsen. ...

Uit bovenstaande motivering blijkt duidelijk dat verwerende partij geen problemen heeft omtrent het gebruik van de gemeenschappelijke inrit samen met het naastliggend perceel. Het is dan ook duidelijk dat er op dit punt een afwijking wordt toegestaan op artikel 14 BPA. Van een interne strijdigheid is in geen geval sprake. Het feit dat deze motivering later niet opnieuw wordt opgenomen in de bestreden beslissing vormt geen probleem. Bovendien blijkt meermaals uit de bestreden beslissing dat er een afwijking wordt toegestaan op artikel 14 BPA. ...

De integrale lezing van de bestreden beslissing maakt duidelijk dat er wel degelijk een afwijking wordt toegestaan op art. 14 BPA, en wat de grondslag daarvoor was.

Verzoekende partij stelt verder in haar verzoekschrift dat op het door het BPA voorschreven parkeerbeleid en de mobiliteitsimpact geen afwijkingen zouden kunnen worden toegestaan overeenkomstig artikel 4.4.1. VCRO. Deze zienswijze kan echter niet worden bijgetreden.

Artikel 4.4.1. §1, eerste lid VCRO somt een aantal aspecten op waarvan beperkte afwijkingen kunnen toegestaan worden. Het tweede lid somt drie aspecten op waarvan geen afwijkingen kunnen worden toegestaan. Indien de opsomming in het eerste lid volledig exhaustief zou zijn - zoals wordt geïnterpreteerd door verzoekende partij - zou het compleet zinledig zijn om daarna in het tweede lid de elementen op te sommen waarvan men niet mag afwijken.

De kern - en de geest van de regel - is dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan die aan de essentiële gegevens van het plan raken. De parlementaire voorbereiding stelt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het BPA. Daaruit volgt dat de afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven. ...

De logische interpretatie is dan ook dat afwijkingen mogelijk zijn, voor zover het niet gaat om essentiële gegevens, zoals deze opgesomd in het tweede lid van artikel 4.4.1., §1 VCRO. In deze kan niet ernstig worden betwist dat de afwijking inzake het grenzen van elke parkeerplaats aan de toegangsweg, niet aan de essentiële gegevens van het BPA raakt en integendeel in overeenstemming is met de algemene strekking van het BPA. Het doel van het stedenbouwkundig voorschrift is immers het vermijden van een mobiliteits- en parkeerproblematiek. Zolang de achterliggende parkeerplaatsen effectief bereikbaar zijn is dan ook voldaan aan de doelstelling van het BPA. In dat geval moet een beperkte afwijking van het stedenbouwkundig voorschrift mogelijk zijn.

*...
Verwerende partij stelt verder uitdrukkelijk dat de afwijkingen geen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van het BPA. In deze kan niet worden ontkend dat ook de toelaatbaarheid van de gevraagde afwijkingen werd beoordeeld in functie van het geheel van de aanvraag. Dergelijke beoordeling is geenszins onredelijk.*

Om die redenen heeft verzoekende partij ook geen belang bij dit middel. De bereikbaarheid van de parkings is gegarandeerd. De doelstelling van de kwestieuze bepaling wordt voldaan. De parkeernorm wordt gerespecteerd.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt vooreerst in essentie dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat er voldoende garanties bestaan dat de drie parkeerplaatsen die overeenkomstig artikel 14 BPA bij het bouwproject moeten worden voorzien steeds bereikbaar zullen zijn, terwijl zij de aanvraag in haar beslissing in eerste aanleg juist weigerde omwille van de niet garandeerde bereikbaarheid van de voorziene parkeerplaatsen (eerste middel). Voorts stelt zij dat in zoverre verwerende partij een beperkte afwijking zou hebben toegestaan op artikel 14 BPA, dit niet blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing, en bovendien niet mogelijk is op basis van artikel 4.4.1, §1 VCRO (eerste en tweede middel). Tenslotte stelt zij dat de bestreden beslissing geen motivering bevat inzake de verenigbaarheid van de fietsenstallingen met de goede ruimtelijke ordening, hoewel zij in haar beslissing in eerste aanleg wees op de vaststelling dat de ruimte voor de fietsen krap is (eerste middel).

2.

Tussenkomende partij betwist het belang van verzoekende partij bij de middelen. Zij stelt dat de bereikbaarheid van de overeenkomstig het BPA vereiste drie parkeerplaatsen achteraan ondertussen alleszins is gegarandeerd ingevolge de aankoop van een aanpalend achterliggend

perceel en een notariële erfdienstbaarheid met de eigenaar van het linkse buurperceel nr. 99. Derhalve zou de discussie in hoeverre (uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat) de parkeerplaatsen al dan niet ten allen tijde bereikbaar zullen zijn via de doorrit op het rechtse buurperceel nr. 103 op basis van een akkoord met de eigenaar, zoals voorzien in de aanvraag, niet langer relevant zijn. In die optiek meent tussenkomende partij dat de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwproject ook na een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing “zonder enige discussie” opnieuw zal worden verleend.

Overeenkomstig artikel 35, lid 3 DBRC-decreet geeft een onwettigheid alleen aanleiding tot een vernietiging, als de partij die ze aanvoert door de ingeroepen onwettigheid wordt benadeeld. Verzoekende partij heeft derhalve belang bij het middel, indien de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld, dan wel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van deze onwettigheid voor haar een voordeel kan meebrengen.

Verzoekende partij beoogt de naleving van het BPA, teneinde een parkeerproblematiek ter hoogte van het bouwperceel te vermijden. In functie hiervan wenst zij dat de bereikbaarheid van de volgens het BPA vereiste drie parkeerplaatsen ten allen tijde is gegarandeerd. Zij meent dat dit op basis van de bestreden beslissing niet het geval is, hetgeen een schending zou impliceren van de in haar middelen aangehaalde bepalingen en beginselen. In tegenstelling tot hetgeen tussenkomende partij stelt, impliceert een overeenkomst houdende een tijdelijke verkoop/aankoopbelofte met betrekking tot een aanpalend achterliggend perceel en een notariële erfdienstbaarheid met de eigenaar van het linkse buurperceel nr. 99 niet noodzakelijk dat de bereikbaarheid van de vereiste drie parkeerplaatsen voortaan alleszins steeds is gegarandeerd. Vooreerst voorziet de met de bestreden beslissing goedgekeurde aanvraag een toegang tot deze parkeerplaatsen via de doorrit op het rechtse buurperceel nr. 103, en niet over een achterliggend perceel via (de achterzijde van) het linkse buurperceel nr. 99, waarvan op het ogenblik van de administratieve vergunningsprocedure nog geen sprake was. Bovendien staat geenszins vast dat deze alternatieve toegang tot de drie parkeerplaatsen reeds effectief bestaat dan wel dat er in functie van de aanleg hiervan een stedenbouwkundige vergunning zal worden verleend. Het is derhalve niet zeker dat verwerende partij de aanvraag na een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing op basis van (één van) de middelen, omwille van de onzekerheid inzake de permanente bereikbaarheid van de overeenkomstig het BPA vereiste drie parkeerplaatsen, opnieuw zal inwilligen.

De exceptie wordt verworpen.

3.

De relevante artikelen 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO en 4.4.1, §1 VCRO luiden (in hun toepasselijke versie) respectievelijk als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ... voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

...

§2. 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 mobiliteitsimpact ...

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door ... een gemeentelijk plan van aanleg ... waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan ... 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.”

*“§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften ... met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:
1° de bestemming;
2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
3° het aantal bouwlagen.”*

Eveneens relevant is de verduidelijking in de parlementaire voorbereiding met betrekking tot artikel 4.4.1, §1 VCRO (*Parl.St. VI.Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nr. 430*), waarin het volgende wordt overwogen:

*“ ...
Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan ...*

De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

*Deze opsomming is echter niet limitatief: ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.
...”*

Artikel 1.1.2, 13° VCRO definieert een stedenbouwkundig voorschrift als volgt:

*“stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in: ...
b) een plan van aanleg”*

Op basis van geciteerde tekstfragmenten diende verwerende partij als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de (gedetailleerde) voorschriften van het geldende BPA, en of gebeurlijke afwijkingen op deze voorschriften kunnen worden beschouwd als (toegelaten) beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO en verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Het volstaat dat verwerende partij in haar beslissing duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning (al dan niet) te verlenen, en de

argumenten die relevant zijn in het kader van de (ruimtelijke) beoordeling van de aanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO) in haar beoordeling en besluitvorming betreft (inzonderheid gelet op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar). Uit de motivering van de bestreden beslissing moet (desgevallend) expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij een ongunstig advies dan wel de weigeringsbeslissing in eerste aanleg al dan niet bijtreedt, waarbij de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat zij haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger motiveert wanneer zij in haar beoordeling afwijkt van een pertinent (weigerings)motief in een advies dan wel in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

4.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, dient de aanvraag te worden getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het aldaar geldende BPA, en dient ze te worden geweigerd indien ze daarmee strijdig is, tenzij er terzake een beperkte afwijking kan worden toegestaan.

Artikel 14 BPA bepaalt inzake “Parkeer-, laad- en stopplaatsen” het volgende:

‘1. Parkeerruimte

A. Algemene voorschriften

1. Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingcapaciteit zoals hierna bepaald ...

2. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het college van burgemeester en schepenen vergunning worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van vierhonderd meter, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst ...

3. Indien de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra deze is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid. In afwachting daarvan is het onderhavig lid niet van toepassing.

...

B. Opmerkingen ...

3. Toegankelijkheid van de stallingsplaats

Elke parkeerplaats moet aan de toegangsweg grenzen. ...

...”

5.

Er bestaat tussen partijen geen betwisting dat er op basis van geciteerd artikel bij het bouwproject in beginsel drie parkeerplaatsen moeten worden voorzien op het bouwperceel dan wel op een aanpalend perceel waarover tussenkomende partij als aanvrager beschikking heeft, die moeten grenzen aan een toegangsweg. De discussie betreft de vraag in hoeverre uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat kan worden gegarandeerd dat de vereiste parkeerplaatsen achteraan steeds kunnen worden bereikt via de doorrit op het naburig perceel nr. 103, zoals voorzien in de aanvraag. Terwijl tussenkomende partij meent dat haar bewering dat zij terzake een mondelinge overeenkomst heeft met de eigenaar van het naburig perceel om zijn doorrit te gebruiken volstaat in het licht van artikel 14 BPA, meent verzoekende partij dat er sluitende garanties moeten voorliggen op basis waarvan de bereikbaarheid van de vereiste parkeerplaatsen via de betreffende doorrit ten allen tijde wordt gegarandeerd.

Verzoekende partij overwoog daaromtrent in haar weigeringsbeslissing in eerste aanleg (in navolging van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar) dat de aanvraag weliswaar voldoet aan de vereiste dat er in het kader van het bouwproject drie parkeerplaatsen moeten worden voorzien, maar dat *“de parkeerplaatsen echter niet rechtstreeks bereikbaar zijn vanop de openbare weg”* en *“toegankelijk zijn via het rechts aanpalende perceel, maar voor het gebruik van deze toegang geen eeuwigdurende erfdienstbaarheid werd vastgelegd en toegevoegd aan het dossier”*, zodat *“de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen niet kan gegarandeerd worden”*. Deze vaststelling werd door tussenkomende partij in haar beroepschrift op zich niet ernstig betwist, gezien daarin werd bevestigd *“dat de doorgang via het naastliggend perceel geen vastgelegde erfdienstbaarheid betreft, maar een louter gedogen”*. In de rand hiervan wordt opgemerkt dat de door tussenkomende partij in voorliggende procedure voorgestelde alternatieve toegang tot de parkeerplaatsen (via een achterliggend perceel en het linker buurperceel nr. 99) de vrees van verzoekende partij, dat de in de aanvraag voorziene toegang (via de doorrit op het rechter buurperceel nr. 103) geen garantie biedt dat de parkeerplaatsen ten allen tijde bereikbaar zullen zijn, eerder lijkt te bevestigen. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in haar ongunstig advies dat de aanvraag niet in overeenstemming is met (onder meer) artikel 14 BPA, en er terzake geen geldige afwijking kan worden bekomen. Hoewel zij oordeelde dat *“het samen gebruiken van een toegangsweg naar parkeerplaatsen kan aangemoedigd worden”*, gezien *“op die manier het aantal m² verharding wordt beperkt en geen oppervlakte verloren gaat van de gelijkvloerse bouwlaag”*, stelde zij dat er *“echter wel een garantie dient te worden bekomen omtrent de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen in de toekomst”*, terwijl *“het dossier geen gegevens bevat omtrent een erfdienstbaarheid of schriftelijk akkoord die de toegankelijkheid van de ontworpen parkeerplaatsen verzekert”*. Zij stelde tevens dat er geen geldige afwijking kan worden bekomen op dit stedenbouwkundig voorschrift (overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO), gezien *“de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen niet gegarandeerd kan worden via de doorrit van het buurperceel”*. In de bestreden beslissing wordt (eveneens) geoordeeld dat *“de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg”*, waaronder voormeld artikel 14, maar dat *“er een geldige afwijking kan worden verleend”*. Specifiek wat betreft de toegankelijkheid van de vereiste drie parkeerplaatsen wordt overwogen dat deze *“bereikbaar (zijn) via het naastliggend perceel, Turnhoutsebaan 103”*, waar *“een onder-doorrit aanwezig is, die toegang verleent aan talrijke parkeerplaatsen aanwezig achteraan dit perceel”*, waarbij wordt opgemerkt dat *“het samen gebruiken van een toegangsweg naar parkeerplaatsen aangemoedigd kan worden”*, gezien *“op die manier het aantal m² verharding wordt beperkt en geen oppervlakte verloren gaat van de gelijkvloerse bouwlaag”*.

Op basis van voormelde overwegingen wordt vooreerst vastgesteld dat zowel verwerende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en verzoekende partij oordelen dat de aanvraag strijdig is met artikel 14 BPA. Terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in dit kader uitdrukkelijk overweegt dat deze strijdigheid voortvloeit uit de vaststelling dat er geen sluitende garantie bestaat dat het vereiste aantal parkeerplaatsen bij het bouwproject ten allen tijde bereikbaar zijn, gezien er daaromtrent geen gegevens voorliggen, en dat er terzake evenmin een geldige afwijking kan worden bekomen overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO, wordt in de bestreden beslissing zonder meer gesteld dat de aanvraag strijdig is met artikel 14 BPA, maar dat er hiervan *“echter op een geldige manier kan worden afgeweken (artikel 4.4.1. VCRO)”*. De bestreden beslissing bevat derhalve geen enkel motief waaruit blijkt waarom verwerende partij oordeelt dat de aanvraag strijdig is met artikel 14 BPA, maar meent dat er daarop overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO een beperkte afwijking kan worden toegestaan. De bestreden beslissing maakt dan ook abstractie van het determinerend weigeringsmotief in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste aanleg dat de aanvraag strijdig is met artikel 14 BPA en hierop geen afwijking kan worden verleend overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO. In die optiek is de discussie tussen partijen in hoeverre artikel

4.4.1, §1 VCRO al dan niet een rechtsgrond biedt om een beperkte afwijking toe te staan op artikel 14 BPA inzake de parkeerplaatsen niet relevant, gezien uit de bestreden beslissing niet duidelijk blijkt in hoeverre dergelijke afwijking *in casu* effectief werd verleend, en in bevestigend geval op basis waarvan deze afwijking mogelijk was. Gezien de Raad zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats kan stellen van die van verwerende partij, diende laatstgenoemde haar beslissing terzake in het licht van de legaliteitstoets van de Raad afdoende te motiveren.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

6.

In zoverre verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing, in het licht van haar weigeringsbeslissing in eerste aanleg, ten onrechte geen (afdoende) motivering bevat inzake de verenigbaarheid van de fietsenstallingen met de goede ruimtelijke ordening, wordt het middel verworpen. Verzoekende partij nam in haar weigeringsbeslissing zonder meer het advies over van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar, waarin wordt overwogen dat *“de ruimte voor de fietsen bijzonder krap is”*, gezien *“er normaal gezien een ruimte van 75cm breedte per fiets moet voorzien worden”*, terwijl *“dit in het plan slechts 44cm is”*. Zij oordeelde echter niet dat de fietsenstalling (gelet op de omvang van het bouwproject) te klein is, en om die reden strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften dan wel met de goede ruimtelijke ordening. De (beperkte) grootte van de fietsenstalling werd ook in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet beschouwd als een weigeringsmotief. In die optiek kan verwerende partij redelijkerwijze niet worden verweten dat zij in de bestreden beslissing geen specifieke motivering opnam met betrekking tot de grootte van de fietsenstallingen.

Het betreffende middelonderdeel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv HIGH STARS COMPANY is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 8 juni 2017, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een bestaand handelspand tot handelsgelijklvloers met appartement en uitbreiding met één duplexappartement op een perceel gelegen te 2970 Schilde, Turnhoutsebaan 101, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 153 B 2, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 januari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE