

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0168
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0808-A

Verzoekende partij	mevrouw Eugenia LEMNARU vertegenwoordigd door advocaat Daniël VAN RANSBEECK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9320 Aalst (Erembodegem), Heuvel 28
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomen de partijen	1. de heer Dimitri COBBAERT 2. mevrouw Sabrina DE JONGE vertegenwoordigd door advocaten Karel VAN HOOREBEKE en Jeroom JOOS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Coupure Rechts 162

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 9 januari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een parking in steenslag op de percelen gelegen te 9340 Lede, Wichelsesteenweg 173, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 159A, 158A en 186G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partijen verzoeken met een aangetekende brief van 9 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partijen met een beschikking van 22 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen de partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 augustus 2019.

De verzoekende partij, verwerende partij en tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partijen laattijdig is ingediend.

2.

Artikel 75 Procedurebesluit luidt:

“...

De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting en eventuele geïnventariseerde overtuigingsstukken in binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat: 1° bij een vordering tot vernietiging, op de dag na de betekening van de uitspraak over het verzoek tot tussenkomst; 2° bij een vordering tot schorsing die tegelijk met of na de vordering tot vernietiging werd ingediend, op de dag na de betekening van de brief waarin de griffier de tussenkomende partij in de mogelijkheid stelt een schriftelijke uiteenzetting in te dienen.

...”

De tussenkomende partijen zijn met een aangetekende brief van 24 oktober 2018 door de griffie van de Raad in de mogelijkheid gesteld om (bij toepassing van artikel 75 Procedurebesluit) een schriftelijke uiteenzetting in te dienen binnen een vervaltermijn van 30 dagen, ingaand de dag na de betekening van die brief.

Hieruit volgt dat de termijn om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen in beginsel verstreek op 24 november 2018, zodat de schriftelijke uiteenzetting ingediend met een aangetekende brief van 23 november 2018 tijdig is.

IV. FEITEN

1.

De tussenkomende partijen dienen op 6 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van een parking in steenslag” op de percelen gelegen te 9340 Lede, Wichelsesteenweg 173.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

De verwerende partij weigert op 28 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de achterbouw en verharding.

De tussenkomende partijen hebben op 25 augustus 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede opnieuw een aanvraag ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning voor de “regularisatie achterbouw en verhardten terrein voor parking” op de percelen gelegen te 9340 Lede, Wichelsesteenweg 173. De verwerende partij verleende op 23 april 2015 in graad van administratief beroep een stedenbouwkundige vergunning met uitsluiting van het in agrarisch gebied gelegen deel. De verzoekende partij heeft vervolgens met een aangetekende brief van 8 juni 2015 de vernietiging gevorderd van deze beslissing. De Raad heeft met het arrest van 28 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0706 de beslissing van de verwerende partij van 23 april 2015 vernietigd. In de hernomen beroepsprocedure beslist de verwerende partij op 10 augustus 2017 om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

3.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in een 50 meter diep woongebied met landelijk karakter en daarna agrarisch gebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op een voor de Raad onbekende datum voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

Juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan, de gewestelijke en provinciale verordeningen en van de gemeentelijke bouwverordening

(...)

Goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving. De parking kan als normale aanhorigheid bij de handelszaak beschouwd worden. Het (schuin) achterliggende terrein is eveneens verhard.

Advies: gunstig

Voorwaarden

De voorwaarden vermeld in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer zijn na te leven.

...”

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 21 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 april 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag slaat op de regularisatie van een deel van een parking bij een frituur.

De plannen zijn - net als bij de vorige aanvragen - niet duidelijk en in volledigheid opgesteld: het gevraagde is 'bijgetekend' op een inplantingsplan bij de plannen die in origine enkel slaan op de woning (die geen deel uitmaakt van de aanvraag) en de aangeduide perceelgrenzen zijn ook onduidelijk of discutabel (er worden geen maten op de plannen vermeld), zowel links naar de buurtweg toe (zoals hoger beschreven) als achteraan en rechts. Het ontbreekt ook aan terreinprofielen en technische opbouwtekeningen. De plannen geven aldus geen realistische situatie weer van wat te regulariseren is.

Bovendien dient vastgesteld dat de totaliteit van de tuinzone verhard wordt, zelfs tot achter de rechts gelegen tuinen, wat bezwaarlijk de goede plaatselijke aanleg en het goed ruimtelijk functioneren ten goede komt.

De parking voorziet in geen enkele ruimtelijke inpassing naar de aanpalenden toe en betekent aldus een meer dan normaal te verwachten hinder voor de residentiële omgeving.

Bovendien blijft het een open vraag in hoeverre de parking ook op een wettige wijze bereikbaar is, gelet op de wettige breedte van slechts 2m van de buurtweg 63 die niet volstaat om de parking te gebruiken voor auto's.

Uit de informatie verstrekt door de gemeente is deze zaak aangaande de breedte van de weg nog niet juridisch uitgeklaard.

Deze onvolledigheden en onduidelijkheden laten niet toe de aanvraag ten gronde te beoordelen. Een aanvraag voor regularisatie die onvolledig is en niet de realiteit weergeeft is niet beoordeelbaar. Derhalve dient vooralsnog de vergunning te worden geweigerd.

“ ...”

Na de hoorzitting van 17 april 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 7 juni 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden volgens ingediend plan aangevuld met en uit te voeren volgens het tijdens de beroepsprocedure toegevoegd plan 'variant 3'. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich aan de rand van de bebouwing van Lede, in een woonlint. De omgeving wordt gekenmerkt door de drukke gewestweg met dichte bebouwing erlangs, de gemeentelijke loods, achterliggend agrarisch gebied en een winkelcentrum en kmo-zone.

De bebouwing wordt gekenmerkt door woningen die verspringend zijn ingeplant tegenover de rooilijn en één tot twee bouwlagen hebben onder zadeldak.

Het eigendom zelf betreft een woning met eetgelegenheid (frituur) met ruime parkeergelegenheid aan de achterzijde.

Aan de linkerzijde van de eigendom bevindt zich de buurtweg 63 dewelke volgens de atlas der buurtwegen een wettelijke breedte heeft van 2 m en die aansluit bij de linkergevel van de (toenmalige) bebouwing op het perceel van de aanvrager.

Blijkens de opmeting, door landmeter De Seranno (toegevoegd aan een vorige aanvraag), medegedeeld door appellant bij zijn beroepschrift, loopt deze buurtweg ook nu nog dadelijk naast de linkergevel van de frituur en ligt deze buurtweg volledig op de eigendom van appellant; zulks vindt ook zijn bevestiging in het huidige kadasterplan. Het plan van landmeter De Seranno toont een feitelijke breedte van 3,88 m tussen de gevel van de frituur en de gevel van appellant. De wettelijke breedte van de weg is dus 2 m; de feitelijke breedte (aan de straat) is dus 3,88 m.

Het inplantingsplan bij de aanvraag toont een gemeenschappelijke weg zonder enige maatvoering die ligt tussen de woning van appellant en de linkergevel van de frituur.

De buurtweg 63 werd intussen verhard op de feitelijke breedte van 3,88 m aan de straat; deze niet doodlopende buurtweg is verhard tot en met de bouwdiepte van de parking van de frituur, en loopt verder als aardeweg. Deze weg bedient zowel de parking van de frituur (rechtsgelegen) als de bijgebouwen aan de linkerzijde (oa. garage) van appellant.

De aanvraag beoogt de regularisatie van een deel van de parking; met name het deel tot op het einde van het 50 m diepe woongebied. De parking werd aangelegd in steenslag.

(...)

2.4 De juridische aspecten

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

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag slaat op de regularisatie van een deel van een parking bij een frituur.

Tijdens de beroepsprocedure werden een aantal verduidelijkende plannen toegevoegd samen met een mobiliteitsstudie.

Variant 3 van deze plannen toont op duidelijke wijze op welke manier het parkeren op dit terrein kwalitatief kan worden georganiseerd, inclusief een kwalitatieve buffering naar de omliggende terreinen.

Wanneer dit plan gevolgd wordt kan het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden worden dat het gevraagde een kwalitatieve oplossing kan betekenen voor de verhoogde parkeerdruk die met een dergelijke ontwikkeling gepaard gaat, waardoor de parkeerdruk op het openbaar domein zal dalen.

Uit de informatie verstrekt door de gemeente is deze zaak aangaande de breedte van de weg nog niet juridisch uitgeklaard. Deze situatie staat evenwel los van hetgeen hier gevraagd wordt. Het is niet aan de vergunningverlenende overheid om een vergunning te weigeren anticiperend op uitspraken van de burgerlijke rechtbanken. Elke stedenbouwkundige vergunning wordt immers verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. VRAAG TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN

De tussenkomende partijen verzoeken tijdens het beraad om de debatten te heropenen, teneinde hen toe te laten het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde van 5 september 2019 neer te leggen. Het betreffende stuk is niet noodzakelijk om uitspraak te doen in voorliggende procedure. Er bestaat derhalve geen noodzaak om de debatten in dit kader te heropenen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VII. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt als rechtstreeks aanpalende belang te hebben bij haar vordering en wijst erop dat haar belang in voorgaande procedures niet is betwist. De verharding van de aanvraagpercelen brengt hinder met zich mee. Auto's zullen op alle mogelijke tijdstippen op het terrein komen en het in- en uitstappen brengt geluidshinder met zich mee. Bovendien is de parking enkel bereikbaar langs het perceel van de verzoekende partij, zodat (vracht)wagens die naar de parking moeten enkel via haar privaat perceel kunnen rijden. Ter staving hiervan voegt zij nog enkele foto's toe en geeft zij de vaststellingen van de deurwaarder mee over het aantal voertuigen op verschillende data. Zij licht verder toe dat ook haar woning schade ondervindt door de passage van wagens en vrachtwagens.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partijen argumenteren dat zij geen hinderverwekkende situatie hebben gecreëerd. Zij wijzen erop dat op het terrein al decennialang een handelszaak, eerder een herberg en duivenlokaal, wordt uitgebaat en dat die uitbating meer hinder met zich meebracht. De verzoekende partij erkent bovendien dat het merendeel van het cliënteel van de frituur niet ter plaatse blijven eten, zodat de hinder niet te vergelijken is met de hinder die het inkorven van duiven veroorzaakte.

Er bestaat volgens de tussenkomende partijen ook geen oorzakelijk verband tussen de schade aan de woning en het verkeer naar de parking toe, gelet op het drukke en zware verkeer dat de Wichelse Steenweg dagelijks gebruikt.

De tussenkomende partijen wijzen er verder op vaste openingsuren te gebruiken, waardoor de hinder voor de verzoekende partij tot een minimum wordt beperkt. De vroegere herberg was

immers doorlopend open met slechts één sluitingsdag. Zij merken op dat de verzoekende partij nooit heeft geklaagd over het gebruik van de parking in functie van de vorige handelszaken.

Er wordt evenmin geraakt aan de eigendomsrechten van de verzoekende partij door het passeren van voertuigen langs haar woning. De verzoekende partij maakte hiervan immers voorheen geen probleem. Daarenboven hebben de tussenkomende partijen in voorliggende aanvraag voorzien in een talud met groeninkleding op de grens met het agrarisch gebied, maar nog binnen de bestemming woongebied met landelijk karakter. Bovendien is dit laatste gebied vanaf 1981 pas beperkt tot op 50 meter.

De tussenkomende partijen merken verder nog op dat, in tegenstelling tot eerdere procedures, enkel de verzoekende partij beroep heeft ingesteld en dat de verzoekende partij zelf niet rustig in haar tuin kan zitten doordat op haar terrein een dakwerkersbedrijf gevestigd is met stockage achteraan in haar tuin.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat. De aangevoerde hinder en nadelen moeten persoonlijk zijn.

2.

De verzoekende partij is eigenaar van een woning gelegen palend aan de parking waarop de aanvraag betrekking heeft en zij stelt eigenaar te zijn van de toegangsweg naar de parking. Zij stelt onder meer dat het gebruik van de parking, met name het aan- en afrijden van auto's en het in- en uitstappen van bestuurders en passagiers geluidshinder zal veroorzaken. De verzoekende partij brengt in het verzoekschrift vaststellingen van de deurwaarder bij van het aantal passages.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt hinder en nadelen te kunnen ondervinden van de bestreden beslissing. Anders dan de tussenkomende partijen lijken voor te houden, dienen de vermelde hinder en nadelen zich niet met absolute zekerheid voor te doen. De verzoekende partij hoeft evenmin aan te tonen of nog maar aannemelijk te maken dat de door de bestreden beslissing vergunde toestand meer hinder voor haar zou veroorzaken dan de toestand in het verleden. Het volstaat dat de verzoekende partij het potentiële bestaan van de door haar aangevoerde hinder voldoende aannemelijk maakt.

3.

De exceptie wordt verworpen.

VIII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2014 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsbesluit) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, de motiveringsplicht en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat het dossier tal van onduidelijkheden bevat en onvolledig is, zodat de aanvraag niet in overeenstemming is met artikel 11 van het Besluit Dossiersamenstelling. In de verklarende nota worden de overeenstemming en de verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context en de integratie van de geplande werken in de omgeving niet aangeduid. In het aanvraagdossier wordt evenmin verduidelijking gegeven over de maatregelen inzake wateropvang, waterbuffering en waterafvoer. Zij stelt zich vragen bij de bewering dat het hemelwater op het eigen terrein in de bodem zou infiltreren, aangezien het gaat om plasticen dallen met steenslag. De verzoekende partij licht verder toe dat de tussenkomende partijen stellen dat het gaat om een vlak terrein, zonder een terreinprofiel toe te voegen. Volgens de verzoekende partij is haar woning lager gelegen dan de bestrating van de buurtweg. Er moet rekening worden gehouden met het terreinprofiel en met het profiel van de aangrenzende bebouwing. Volgens de verzoekende partij kunnen de doorheen de procedure bijgebrachte plannen niet volstaan, aangezien deze geen informatie bevatten over de ligging van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft ten opzichte van haar perceel.

Zij wijst er verder op dat de afstand van de ligging van de parking tegenover de aangrenzende percelen niet wordt vermeld en dat ook het tijdens de procedure bijgebrachte 'plan 3' nog steeds onvoldoende afmetingen en onduidelijkheden bevat. Er is helemaal geen sprake van een 'gemeenschappelijke weg'. Ook zouden de hagen een afscheiding moeten vormen met het agrarisch gebied, terwijl de hagen net ingetekend worden in dit gebied. Daarnaast verschillen ook de oppervlaktes vermeld op de oorspronkelijke plannen, in de nota van de tussenkomende partijen en op het plan 'variant 3' van elkaar, waardoor er ook hierdoor een onduidelijkheid ontstaat.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt in zijn ongunstig verslag dat de plannen onduidelijk en onvolledig zijn. De tussenkomende partijen hebben zowel voor als na de hoorzitting nog aanvullende stukken bijgebracht. Volgens de verzoekende partij bevat de bestreden beslissing geen afdoende en zorgvuldige motivering over deze verduidelijkende plannen. Zij wijst op de verstrengde motiveringsplicht die op de verwerende partij rust omwille van de tijdens de beroepsprocedure opgeworpen onduidelijkheid en onvolledigheid van de aanvraag en stelt dat de verwerende partij niet kan volstaan met een algemene formulering zonder concreet te duiden waarom het plan 'variant 3' een verduidelijking betekent. De verwerende partij verantwoordt hiermee immers haar andersluidend standpunt ten opzichte van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet. De verzoekende partij wijst verder op de vergunningshistoriek en de overwegingen van de Raad in het vernietigingsarrest van 28 februari 2017 en de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 10 augustus 2017 over de onvolledigheid en onduidelijkheid van de plannen.

In een tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij vast dat de tussenkomende partijen niet de eigenaar zijn van de kadastrale percelen 158A en 159A en dat de tussenkomende partijen

niet aantonen op welke grond zij menen een gebruiksrecht te hebben op deze percelen en die percelen te kunnen inrichten als een verharde parking. De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing niet in op deze onduidelijkheid. De omstandigheid dat de verwerende partij geen uitspraak doet over burgerlijke rechten, betekent niet dat zij kan nalaten om de nodige feitelijke gegevens te onderzoeken. Dit geldt des te meer nu er geen openbaar onderzoek is georganiseerd.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middelonderdeel dat niet wordt betwist dat alle stukken die volgens het Besluit Dossiersamenstelling nodig waren, bij de aanvraag zijn gevoegd, zodat er geen sprake is van een schending van dit besluit. Zij stelt verder dat tijdens de procedure is gebleken dat de plannen onduidelijk waren, maar dat het volledigheds- en ontvankelijkheidsonderzoek geen diepgaande inhoudelijke beoordeling van de aanvraag vereist.

Het staat de tussenkomende partijen vrij om tijdens de procedure verduidelijkende plannen in te dienen. Deze plannen kennen de nodige maatvoering. Ook het gegeven dat de haag in agrarisch gebied staat ingetekend, is irrelevant, aangezien de haag niet vergunningsplichtig is en niet strijdig is met de gewestplanbestemming. De vermelding van de haag op de plannen maakt enkel dat de tussenkomende partijen deze moeten voorzien om de bestreden vergunning correct te kunnen uitvoeren.

Op het tweede middelonderdeel antwoordt de verwerende partij dat vergunningen overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken rechten, hetgeen ook is gemotiveerd in de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomende partijen stellen over het eerste middelonderdeel de intentie te hebben om wetsconform te handelen en naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aantal verduidelijkende plannen en een mobiliteitsstudie te hebben toegevoegd. Het plan is opgemaakt met echte meetlijnen met cijferwaarden en er zijn ook terreinprofielen en terreinsneden toegevoegd. Zij hebben dan ook een duidelijke en volledige aanvraag ingediend die aanleiding kon geven tot het verlenen van een vergunning.

Aangaande het tweede middelonderdeel stellen de tussenkomende partijen dat de discussie betrekking heeft op de rechtsverhouding tussen de eigenares van de percelen en de tussenkomende partijen. Volgens hen kan om het even wie een aanvraag indienen voor een stedenbouwkundige vergunning, aangezien de vergunning niet is gekoppeld aan de persoon van de aanvragers. Zij wijzen er verder op een huurovereenkomst te hebben met de eigenares van deze percelen en gevolmachtigd te zijn om een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in te dienen voor de regularisatie van de parking.

4.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota inzake het eerste middelonderdeel dat de aanvraag niet voldoet aan de vereisten van het Besluit Dossiersamenstelling. Zij stelt verder dat stukken ingediend na de hoorzitting niet dienstig zijn ter beoordeling van de rechtmatigheid van het aanvraagdossier, aangezien deze stukken niet aan tegenspraak onderworpen zijn.

Het gegeven dat de haag niet vergunningsplichtig zou zijn, doet geen afbreuk aan het feit dat de haag een te beoordelen factor is.

De verzoekende partij voegt niets toe aan het tweede middelonderdeel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist in essentie in het eerste onderdeel de wettigheid van de bestreden beslissing omdat deze steunt op een onduidelijke en onvolledige aanvraag.

2.1

Artikel 11 Besluit Dossiersamenstelling bepaalt onder meer:

“...

Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 10 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken:

(...)

2° een nota, ondertekend door de aanvrager, waarin wordt beschreven:

(...)

b) de ruimtelijke context van de geplande werken, meer bepaald:

(...)

3) de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context;

4) de integratie van de geplande werken in de omgeving;

(...)

3° de tekeningen van de geplande werken, gedateerd en ondertekend door de aanvrager, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, voorzien van de titel met het voorwerp van het document en een volgnummer in de vorm “nummer van het plan/totaal aantal plannen”, met minstens:

(...)

c) een inplantingsplan op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/1000, met minstens:

(...)

5) de belangrijkste afmetingen van het goed zelf;

6) de geplande werken met vermelding van de belangrijkste afmetingen en de afstanden tot de perceelsgrenzen, en met de weergave van de ten aanzien van de aanvraag relevante gegevens inzake de voorkomende bestaande en te behouden of de te slopen of te verwijderen bebouwing, constructies, hoogstammige bomen of verhardingen;

(...)

10) de maatregelen inzake wateropvang, -buffering en -afvoer

(...)

d) minstens één terreinprofiel op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/1000, met minstens:

1) de schaal

2) het reliëf van het goed vóór en na de uitvoering van de geplande werken, met verwijzing naar een referentiepeil op de weg waaraan het goed paalt en met het peil van de percelen palend aan het goed;

3) als ze voorkomt, het profiel van de bestaande te behouden of te slopen bebouwing;

4) als ze voorkomt, het profiel van de aangrenzende bebouwing;

...”

2.2

Artikel 11 Besluit Dossiersamenstelling bevat voorwaarden waaraan het dossier van de aanvraag moet voldoen.

In de mate dat in de loop van de administratieve beroepsprocedure een onduidelijkheid en onvolledigheid is opgeworpen inzake het aanvraagdossier, zoals *in casu* door de verzoekende partij, dient de verwerende partij in het kader van de zorgvuldigheidsplicht deze betwisting met de nodige aandacht en concreet te onderzoeken. Op de verwerende partij rust op dat punt een verstrengde formele motiveringsplicht.

3.1

De verzoekende partij voert aan dat het aanvraagdossier onduidelijk en onvolledig is. Volgens de verzoekende partij wordt in de nota van de tussenkomende partijen onvoldoende de overeenstemming en de verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context aangeduid en wordt evenmin aangeduid hoe de geplande werken in de omgeving kunnen worden geïntegreerd. Zij stelt verder dat het aanvraagdossier geen verduidelijking geeft over de maatregelen inzake wateropvang, -buffering en -afvoer. De verzoekende partij stelt verder vast dat het aanvraagdossier geen terreinprofielen bevatte en dat op de oorspronkelijke plannen onvoldoende afmetingen staan vermeld.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 10 april 2018 opnieuw vast dat de plannen, net zoals het geval was bij eerdere aanvragen, niet duidelijk en onvolledig zijn. Hij merkt op dat (1) het gevraagde is 'bijgetekend' op een inplantingsplan bij plannen die oorspronkelijk enkel slaan op de woning, (2) de aangeduide perceelgrenzen onduidelijk of discutabel zijn en dat er geen maten op de plannen vermeld worden en (3) terreinprofielen en technische opbouwtekeningen ontbreken. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat de plannen geen realistische situatie weergeven van wat te regulariseren is. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar laten de onvolledigheden en onduidelijkheden niet toe dat de aanvraag ten gronde wordt beoordeeld.

De verwerende partij acht de aanvraag wel voldoende duidelijk en volledig en steunt zich hierbij op de tijdens de beroepsprocedure ingediende verduidelijkende plannen. Deze plannen werden door de tussenkomende partijen bijgebracht naar aanleiding van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Met de verzoekende partij stelt de Raad evenwel vast dat de verwerende partij nalaat concreet toe te lichten op welke wijze de plannen een verduidelijking betekenen ten aanzien van de bij de aanvraag ingediende plannen en tevens nalaat te duiden op welke wijze deze plannen tegemoet komen aan de vaststellingen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt evenmin dat de verwerende partij is nagegaan of de, volgens haar verduidelijkende plannen, die door de tussenkomende partijen pas zijn toegevoegd tijdens de beroepsprocedure, essentieel zijn voor het beoordelen van de aanvraag. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde in die zin immers in zijn ongunstig verslag dat het ontbreken van stukken in het aanvraagdossier maakte dat geen beoordeling ten gronde mogelijk was. Bovendien blijkt ook uit de vergunningshistoriek dat de duidelijkheid en volledigheid van de aanvraag ook reeds in voorgaande vergunningsaanvragen een belangrijk discussiepunt is geweest.

De verwerende partij voldoet dan ook niet aan de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht. De bestreden beslissing schendt het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.2

In de mate dat de verzoekende partij aanvoert dat het aanvraagdossier geen verduidelijking geeft over de maatregelen inzake wateropvang, -buffering en -afvoer en dat het haar niet duidelijk is hoe infiltratie van hemelwater op het eigen terrein mogelijk is met plastic dallen met steenslag, kan zij niet overtuigen.

De verwerende partij oordeelt met betrekking tot de watertoets dat, voor zover kan worden nagegaan op basis van de voorgebrachte plannen, er geen schadelijk effect te verwachten is voor het watersysteem en dat de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet aantoont dat het aanvraagdossier op dit punt onvolledig was en de verwerende partij niet met de vereiste kennis van zaken over de aanvraag kon oordelen.

3.3

Het eerste onderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

4.1

De verzoekende partij voert in het tweede middelonderdeel aan dat de aanvraag onder meer betrekking heeft op de kadastrale percelen 158a en 159a, waarvan de tussenkomende partijen geen eigenaar zijn en niet aantonen te beschikken over een gebruiksrecht voor die percelen. Volgens de verzoekende partij had de verwerende partij, gelet op de hierover aangevoerde onduidelijkheid, een onderzoek moeten voeren naar de hoedanigheid van de tussenkomende partijen.

4.2

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. De vergunningverlenende overheid mag geen uitspraak doen over deze burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet immers uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Er bestaat geen uitdrukkelijke bepaling die stelt dat aanvragen die strekken tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning slechts kunnen worden ingediend door de eigenaar van het betrokken perceel, met diens instemming, of in diens naam. Evenmin wordt in de regelgeving uitdrukkelijk bepaald dat een aanvrager, bij de aanvraag, een titel moet voegen waaruit blijkt dat de vergunning kan worden uitgevoerd. Het is bijgevolg in beginsel niet de taak van de vergunningverlenende overheid om na te gaan of de begunstigde van de vergunning tevens beschikt over de nodige rechten of titels om de vergunning uit te voeren.

De verzoekende partij toont dan ook geen schending aan van de aangevoerde bepalingen en beginselen door louter te argumenteren dat de kadastrale percelen 158A en 159A niet in eigendom zijn van de tussenkomende partijen en dat de verwerende partij geen onderzoek heeft gevoerd naar het gebruiksrecht.

Het tweede onderdeel is ongegrond.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, het recht om op nuttige wijze te worden gehoord, de formele en materiële motiveringsplicht, het onpartijdigheidsbeginsel en voert eveneens een 'procedurele ongelijkheid' aan.

De verzoekende partij argumenteert dat het tijdens de beroepsprocedure bijgebrachte plan 'variant 3' niet in overeenstemming is met artikel 4.3.1, §1 VCRO. Zij merkt vooreerst op dat de planaanpassing geen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken. De verzoekende partij stelt verder dat haar rechten als belanghebbende derden zijn geschonden, nu zij niet op tijdige en nuttige wijze heeft kunnen nagaan of de planaanpassing effectief tegemoetkomt aan de door haar aangevoerde bezwaren. Doordat de tussenkomende partijen slechts enkele dagen vóór de zitting een nieuw stuk hebben bijgebracht, is er een procedurele ongelijkheid komen te ontstaan. De verwerende partij heeft bovendien nergens in de bestreden beslissing haar opmerkingen over dit nieuwe plan naar aanleiding van de hoorzitting weergegeven.

De verzoekende partij voert aan dat zij haar hoorrecht niet heeft kunnen uitoefenen doordat pas verschillende weken na de hoorzitting door de tussenkomende partijen het plan 'variant 3' is bijgebracht en zij haar opmerkingen hierover niet heeft kunnen laten gelden. Het oordeel van de verwerende partij dat het plan 'variant 3' zou aanduiden hoe er een kwalitatieve buffering wordt voorzien naar de omliggende terreinen, raakt uiteraard haar belangen als omwonende. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing niet waarom zij meent dat de bijgebrachte plannen in overeenstemming zijn met artikel 4.3.1, §1 VCRO en er wordt ook geen belangenafweging gemaakt waarin rekening wordt gehouden met haar rechten.

De tussenkomende partijen zijn bovendien reeds jaren op de hoogte van het feit dat zij een duidelijke en volledige aanvraag moeten indienen. De verzoekende partij stelt dat, doordat het college van burgemeester en schepenen en de gemeente Lede in de versie van de tussenkomende partijen zijn meegegaan, er een schijn van partijdigheid wordt gewekt in die zin dat de belangen en rechten van de verzoekende partij er niet toe doen.

2.

De verwerende partij wijst erop dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting over het eerste middel heeft benadrukt dat het gaat om verduidelijkende plannen, zodat zij in het tweede middel niet kan voorhouden dat deze plannen de aanvraag wijzigen. Er is geen sprake van een essentiële wijziging en de verduidelijkende plannen vereisten geen repliek van de verzoekende partij.

3.

De tussenkomende partijen voeren aan dat door de verzoekende partij een uitvoerige repliek is gegeven en dat zij wel degelijk over alle mogelijkheden beschikte om haar opmerkingen en bezwaren te laten kennen. Zij stelt verder dat de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is, dat uit de beoordeling blijkt waarop de verwerende partij zich baseert en dat de verschillende plannen grondig zijn geanalyseerd.

Zij stelt verder dat de opmerkingen van de verzoekende partij op de mobiliteitsstudie niet ernstig zijn. Ook is er geen sprake van partijdigheid in hoofde van de verwerende partij.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie de onwettigheid aan van de planaanpassingen in graad van administratief beroep.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening, toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen. Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO, dat luidt als volgt:

“ ...

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.

... ”

Gelet op de vaststelling dat de decreetgever in artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO voorzien heeft in een uitzonderingsregeling en dus strikte grenzen stelt aan de mogelijkheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om voorwaarden, al dan niet met inbegrip van een beperkte planaanpassing, te verbinden aan de afgifte van een vergunning, stond het aan de verwerende partij om afdoende te onderzoeken en te motiveren in hoeverre de aanvraag in overeenstemming kon worden gebracht met (het recht en) een goede ruimtelijke ordening door het voorzien van een gewijzigd inplantingsplan. De verwerende partij diende daarbij in het bijzonder op concrete wijze te onderzoeken en te motiveren of de voorziene planaanpassing vergunbaar was in het licht van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO. Ze diende daarbij achtereenvolgens na te gaan of de voorziene planaanpassing kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van het oorspronkelijk voorgelegde bouwplan in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO enerzijds en of deze aanpassing achtereenvolgens ook de toets aan de in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO gestelde cumulatieve voorwaarden doorstaat anderzijds.

2.2

Artikel 4.7.23, §1 VCRO vestigt een normatieve plicht tot horen in graad van administratief beroep van de reguliere vergunningsprocedure. Het bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling gehoord heeft.

Aangevuld met de waarborgen van het ongeschreven beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht, houdt artikel 4.7.23, §1 VCRO in dat het recht om te worden gehoord, schriftelijk dan wel mondeling, nuttig uitgeoefend moet kunnen worden. 'Nuttig horen' houdt in dat een betrokken partij in de gelegenheid gesteld wordt om kennis te nemen van de relevante gegevens en stukken

die de deputatie in aanmerking neemt om over de aanvraag te beslissen, en een redelijke termijn gelaten wordt om haar standpunt voor te bereiden.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat tijdens de beroepsprocedure een aantal verduidelijkende plannen zijn toegevoegd, samen met een mobiliteitsstudie. Zij overweegt vervolgens dat het plan 'variant 3' op duidelijke wijze aantoonde op welke manier het parkeren op het terrein kwalitatief kan worden georganiseerd en er een kwalitatieve buffering naar de omliggende terreinen is voorzien.

Anders dan de verwerende partij dit ziet, is het tijdens de beroepsprocedure door de tussenkomende partijen bijgebrachte plan 'variant 3', geen louter verduidelikend plan. Er dient immers vastgesteld te worden dat dit plan, ten opzichte van de oorspronkelijke plannen in het aanvraagdossier, onder meer voorziet in een haag, enkele grastegels en het intekenen van elf parkeerplaatsen waar voordien geen inrichting was voorzien. Gelet op deze toevoegingen is er dan ook geen sprake van een louter verduidelikend plan.

Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat het plan 'variant 3' essentieel is geweest in de besluitvorming van de verwerende partij, gezien de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op dit plan steunt. In de bestreden beslissing is echter geen enkele motivering terug te vinden waaruit blijkt dat de verwerende partij heeft onderzocht of het plan 'variant 3' als een beperkte planaanpassing kan worden beschouwd in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. De verzoekende partij merkt hierbij bovendien terecht op dat het plan 'variant 3', waarop de verwerende partij steunt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, door de tussenkomende partijen is bijgebracht op 30 mei 2018, geruime tijd na de hoorzitting van 17 april 2018 en dat de verzoekende partij zich uitdrukkelijk heeft verzet tegen het alsnog bijbrengen van dit plan en de inhoud ervan. Gelet op het feit dat de verwerende partij op dit plan steunt om te stellen dat er sprake is van een kwalitatieve buffering, kan redelijkerwijze niet worden betwist dat het plan 'variant 3', aan de belangen van de verzoekende partij als aanpalende eigenaar kan raken en dat zij een redelijke termijn moet krijgen om haar standpunt hierover te kunnen laten gelden. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO moet restrictief worden toegepast en de verwerende partij moet dan ook concreet beoordelen waarom de voorgestelde wijzigingen beperkt en dus niet essentieel zijn en voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO.

4.

In zoverre de verzoekende partij nog aanvoert dat er een "schijn van partijdigheid" wordt gewekt doordat de gemeente Lede en de verwerende partij "steeds zijn meegegaan" in de versie van de tussenkomende partijen, moet worden vastgesteld dat het loutere feit dat er in het verleden ook reeds vergunningen zijn verleend niet het bewijs levert dat de verwerende partij niet met de vereiste onpartijdigheid heeft geoordeeld.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de motiveringsplicht.

De verzoekende partij licht toe dat de parking bereikbaar is via de buurtweg nr. 63, die een breedte heeft van twee meter. Zij stelt dat de buurtweg loopt over het kadastrale perceel 160E en dat dit perceel haar eigendom is. Volgens de verzoekende partij is de overweging in de bestreden beslissing dat het terrein gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg niet correct, aangezien het kadastrale perceel 160E haar eigendom is. De motivering in de bestreden beslissing is dan ook tegenstrijdig volgens de verzoekende partij.

Zij bekritiseert de overweging in de bestreden beslissing dat de breedte van de weg juridisch nog niet is uitgeklaard en dat de vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Om nuttig en doelmatig te kunnen zijn, moet het verlenen van een vergunning immers kunnen leiden tot het uitvoeren van de vergunning. In het geval er hierover discussie bestaat, moet de verwerende partij de mogelijkheid tot het uitvoeren van de vergunning wel degelijk mee in overweging nemen. Bovendien heeft ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk gewezen op deze problematiek. De verwerende partij diende zich te onthouden van het innemen van een standpunt net omdat de zaak nog niet uitgeklaard is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten en dat de bestreden beslissing geen impact kan hebben op het eigendomsrecht van de verzoekende partij.

3.

De tussenkomen partijen wijzen erop dat de burgerlijke procedure hangende is en dat de vrederechter reeds heeft geoordeeld dat er sprake is van een publiekrechtelijke erfdiensbaarheid van doorgang. De verzoekende partij heeft hiertegen beroep ingesteld. De betwisting is burgerrechtelijk van aard en kan de voorliggende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag niet negatief beïnvloeden.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de bestreden beslissing gebrekkig is gemotiveerd en haar eigendomsrecht miskent.

2.

Overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO hebben vergunningen een zakelijk karakter en worden zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

De grieven van de verzoekende partij houden verband met de uitvoering van de verleende vergunning en haar eigendomsrecht over de toegangsweg. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing bij de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project dat de parking bediend wordt door de buurtweg nr. 63 en dat deze buurtweg volledig op de eigendom van de verzoekende partij is gelegen. Zij overweegt dat de bestreden vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en onthoudt zich dan ook terecht van de discussie over het bestaan en de draagwijdte van de burgerlijke rechten met betrekking tot de weg. De vraag of de

gevraagde handelingen door de houder van de te verlenen vergunning zullen worden uitgevoerd, staat los van de vraag naar de wettigheid van de vergunning. Ook het eigendomsstatuut van de weg vormt geen beoordelingselement voor het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin voor de Raad.

3.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het onpartijdigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij wijst vooreerst op enkele foto's van de parkeersituatie en stelt verder dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende gemotiveerd is. De overwegingen hierover in het arrest van de Raad van 28 maart 2017 zijn opnieuw relevant en van toepassing.

Zij wijst op de eerdere vergunningsbeslissing van de verwerende partij over de verenigbaarheid van de parking met de goede ruimtelijke ordening en merkt op dat de verwerende partij reeds eerder heeft geoordeeld dat de parking de goede plaatselijke aanleg en het goed ruimtelijk functioneren niet ten goede komt. De verwerende partij heeft eveneens reeds geoordeeld dat de parking overmatige hinder veroorzaakt en dat er geen ruimtelijke inpassing naar de aanpalenden toe voorzien wordt. Het is de verzoekende partij niet duidelijk op grond waarvan de verwerende partij in dit geval kon oordelen dat de aanvraag wél verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Door enkel te overwegen dat het parkeren kwalitatief wordt georganiseerd en dat er een kwalitatieve buffering is voorzien naar de omwonenden, neemt de verwerende partij geen zorgvuldige beslissing. De verwerende partij motiveert niet over de volledige verharding van de tuinzone en verduidelijkt evenmin hoe de overmatige hinder zou verdwijnen.

Bovendien verduidelijkt de verwerende partij in de bestreden beslissing niet op grond waarvan zij meent te kunnen afwijken van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die in zijn ongunstig verslag wijst op de volledige verharding van de tuinzone en het gebrek aan ruimtelijke inpassing.

De verzoekende partij voert verder aan dat het plan 'variant 3' geen kwalitatieve buffering naar de omliggende terreinen voorziet en wijst erop dat zij haar bezwaren hierover niet eerder kon geven. Bovendien voorziet dit plan geen afscheiding van de buurtweg met korte hagen, terwijl dit wel wordt aangegeven in de mobiliteitsstudie. Er wordt enkel voorzien in grastegels en de verwerende partij licht niet toe waarom er sprake zou zijn van een kwalitatieve afsluiting. Volgens de verzoekende partij zal ook een korte haag over een erg beperkte afstand niet kunnen leiden tot een kwalitatieve buffer.

Voorts stelt de verzoekende partij dat de oorspronkelijke functie van het terrein achter de bebouwing tuinzone is en dat de vergunning uit 1984 geen parking vergunt. De volledige verharding van deze tuinzone is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij wijst erop wel een tuin te hebben ingericht en stelt dat haar rust wordt verstoord door het aan- en afrijden van auto's. De parking veroorzaakt geluidshinder en geurhinder en brengt een verstoring van haar privacy en genot met zich mee. Volgens de verzoekende partij is er geen enkele inpassing voorzien naar haar perceel. Er wordt niet voorzien in een groenscherm, enkel in grastegels die de

aangevoerde hinder niet tegengaan. Ook staan de hagen ingetekend in agrarisch gebied dat niet het voorwerp uitmaakt van voorliggende aanvraag.

Bovendien moet de verwerende partij in haar beoordeling ook rekening houden met de toegang tot de parking, die in dit geval ook hinder creëert voor de verzoekende partij. De verwerende partij zet hierover niets uiteen in de bestreden beslissing en ook het plan 'variant 3' komt hieraan niet tegemoet. De parking wordt immers bereikt via het perceel van de verzoekende partij en het voortdurend passeren van auto's en vrachtwagens veroorzaakt aanzienlijke lawaaihinder en verstoort de verzoekende partij in haar rust, zelfs in het weekend. De voertuigen rijden rakelings langs haar woning en moeten elkaar kruisen, waardoor ook schade wordt toegebracht aan haar woning. De verwerende partij gaat geheel voorbij aan de hinder die de aanvraag met zich meebrengt voor de verzoekende partij. De parkeerdruk wordt ten laste gelegd van de verzoekende partij. Volgens de verzoekende partij schendt de verwerende partij het onpartijdigheidsbeginsel en de zorgvuldigheidsbeginsel doordat haar belangen niet correct en op een objectieve manier in overweging zijn genomen.

De tussenkomende partijen kunnen daarenboven niet stellen dat de parking noodzakelijk zou zijn voor de uitbating van hun frituur, aangezien zij op volstrekt onrechtmatige wijze tewerk zijn gegaan bij het opstarten van hun frituur. Het gebouw van de tussenkomende partijen is bovendien nog steeds vergund als woning en niet als handelspand. De verwerende partij heeft de vraag tot het wijzigen van de hoofdfunctie afgewezen op 9 maart 2017.

Tot slot merkt de verzoekende partij op dat de verkeersveiligheid niet wordt gegarandeerd. De toegangsweg is immers te smal opdat wagens zouden kunnen kruisen en is gelegen tussen twee woningen met slechts een beperkt zicht op de drukke Wichelse Steenweg. De mobiliteitsstudie van de tussenkomende partijen geeft duidelijk hun versie van de feiten weer en kan niet overtuigen.

2.

De verwerende partij stelt dat de beoordeling in de bestreden beslissing summier is, maar dat uit deze motivering duidelijk blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat door het voorzien van bufferende maatregelen, de aangevraagde parking verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de parkeerdruk op het openbaar domein vermindert.

3.

De tussenkomende partijen voeren aan dat de verzoekende partij onvoldoende rekening houdt met de vergunningshistoriek. Zij merken op dat in de omgeving waarin de aanvraag is gelegen, tal van winkels en horecazaken zijn gevestigd en dat in een straal van 500 meter amper huizen met een ruimtelijke inpassing aanwezig zijn. De tussenkomende partijen hebben daarentegen wel voorzien in een ruimtelijke inpassing door de aangelegde talud met groeninkleding.

Ook wat betreft de verharde tuinzone, stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij onvoldoende rekening houdt met de vergunningshistoriek van de parkeergelegenheid. Conform de stedenbouwkundige vergunning uit 1984 diende er immers voldoende parkeergelegenheid voorzien te worden en is de tuin door de café-uitbaters destijds in gebruik genomen als verharde zone. De huurovereenkomst voorziet bovendien dat de zone enkel als parking mag worden gebruikt, zodat er nooit sprake is van een tuin.

Wat betreft de door de verzoekende partij opgeworpen hinder, merken de tussenkomende partijen op dat, anders dan in de voorgaande procedures, enkel de verzoekende partij nog beroep heeft ingesteld. Zij merken op dat op de eigendom van de verzoekende partij een dakwerkersbedrijf is gevestigd en er in haar tuin een niet-vergunde garagebox staat en voertuigen en aanhangwagens

gestald worden voor de dakwerkersactiviteiten. De beweerde hinder van het handelspand van de tussenkomende partijen kan dan ook geen doorslaggevend argument zijn.

De verzoekende partij voert volgens de tussenkomende partijen ook onterecht aan dat voorliggende aanvraag voorziet in een nog grotere parking. Het gedeelte van de vorige aanvraag dat gelegen is in agrarisch gebied, is immers uit de huidige aanvraag gesloten en er wordt voorzien in een talud met groeninkleding.

Ook stellen de tussenkomende partijen tegemoet te zijn gekomen aan de bezwaren van de verzoekende partij door een bord te hebben geplaatst met aanduiding dat niet geparkeerd mag worden op de buurtweg en worden er vaste openingstijdens gehanteerd die de passage van auto's verminderen. De telling door de gerechtsdeurwaarder drie jaar geleden is dan ook achterhaald. De rust wordt eveneens gegarandeerd door de sluiting van de frituur op zaterdagmiddag, zondag en maandag.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij niet op afdoende wijze de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld, in het bijzonder in het licht van haar eerdere weigeringsbeslissingen en het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.1

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid 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 besluit is kunnen komen.

2.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Wanneer de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing afwijkt van met redenen omklede andersluidende adviezen of besluiten, dient ze haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze de argumentatie in het advies of het besluit niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

3.1

De verwerende partij oordeelde eerder, in het kader van gelijkaardige vergunningsaanvragen, dat geen vergunning kon worden verleend omwille van de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zowel in de weigeringsbeslissing van 28 augustus 2014 als in deze van 10 augustus 2017 stelde de verwerende partij dat de totale verharding van de tuinzone de goede plaatselijke aanleg en het goed ruimtelijk functioneren niet ten goede komt en eveneens dat de aanvraag omwille van het gebrek aan ruimtelijke inpassing naar de aanpalenden toe resulteert in een meer dan normaal te verwachten hinder voor de residentiële omgeving.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt in zijn negatief verslag van 10 april 2018 tot eenzelfde besluit.

De verwerende partij daarentegen oordeelt andersluidend en overweegt dat het plan 'variant 3' op duidelijke wijze aantoon op welke manier het parkeren op het terrein kwalitatief kan worden georganiseerd, inclusief een kwalitatieve buffering naar de omliggende terreinen. Dit plan voorziet in een kwalitatieve oplossing voor de verhoogde parkeerdruk, waardoor de parkeerdruk op het openbaar domein zal dalen.

3.2

Zowel in het licht van de verstrengde motiveringsplicht die in deze op de verwerende partij rust omwille van het afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als in het licht van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel die gezien de weigeringsbeslissingen van 28 augustus 2014 en 10 augustus 2017 ook een verstrengde motiveringsplicht met zich meebrengen, kan de motivering in de bestreden beslissing niet als concreet, precies en afdoende worden beschouwd.

De verwerende partij steunt op het plan 'variant 3' en beperkt zich tot de stelling dat het parkeren op het terrein kwalitatief zal worden georganiseerd, kwalitatieve buffering wordt voorzien naar de omliggende terrein en de parkeerdruk op het openbaar domein zal dalen. Met de verzoekende partij wordt vastgesteld dat de verwerende partij evenwel nalaat concreet te duiden op welke wijze het plan 'variant 3' voorziet in het kwalitatief organiseren van de parkeergelegenheid en in een kwalitatieve buffering naar de omliggende terreinen. Ook wat betreft de hinder voor de omwonenden, in het bijzonder de verzoekende partij, door het gebruik van de parking, is de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd. Uit de motivering blijkt niet waarom de verwerende partij, in tegenstelling tot haar eerdere beslissingen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, meent dat er geen sprake zou zijn van bovenmatige hinder. De verwerende partij duidt

niet op welke wijze het tijdens de beroepsprocedure ingediende plan tot gevolg heeft dat de parking dit keer wel ruimtelijk inpasbaar is en op het vlak van hinder aanvaardbaar is voor de aanpalenden. De loutere verwijzing naar het plan 'variant 3' kan niet volstaan. De verwerende partij beperkt zich tot het louter tegenspreken van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Gelet op voormelde overwegingen is de motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de aspecten ruimtegebruik en hinderaspecten naar de omwonenden toe, niet afdoende in het licht van het andersluidend standpunt daaromtrent in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de eerdere weigeringsbeslissingen. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt niet afdoende op basis waarvan de verwerende partij oordeelt dat de parking verenigbaar is met de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand en geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt ten opzichte van de aanpalende woningen.

4.

De ingeroepen schending van het onpartijdigheidsbeginsel wordt niet aangetoond door de verzoekende partij.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

IX. KOSTEN

1.

De tussenkommende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkommende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkommende partijen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dimitri COBBAERT en mevrouw Sabrina DE JONGE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een parking in steenslag op de percelen gelegen te 9340 Lede, Wichelsesteenweg 173 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 159A, 158A en 186G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende 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 Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 oktober 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT