

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0141 van 10 maart 2015
in de zaak 1011/0771/A/8/0713

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Kaat DECOCK
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**



verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 april 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne van 16 november 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van een woning met kantoor.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te  en met als kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 augustus 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas QUINTENS die loco advocaat Steve RONSE voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

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

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

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

III. FEITEN

Op 27 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een woning met kantoor.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Veurne-Westkust', vastgesteld bij koninklijk besluit van 6 december 1976, in woongebied gelegen.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, en evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 8 november 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 16 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 13 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 februari 2011 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 15 februari 2011 beslist de verwerende partij op 17 maart 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de Noordhoekstraat in het oostelijk deel van de woonkern van [REDACTED]. Het perceel heeft een oppervlakte van 1103 m² en is achterin gelegen achter een verkaveling daterend van 2009 bestaande uit 3 loten. Het terrein is bereikbaar via een uitweg met een breedte van 3 m. Het terrein is momenteel onbebouwd. Ook de loten aan de straat zijn nog niet bebouwd.

Het gemeentebestuur heeft als visie dat de achterliggende gronden in de Noordhoekstraat enkel ontwikkelbaar zijn voor zover dit kadert binnen een groter geheel (blok tussen schoolcomplex rechts en aanpalende gronden links die gebruikt worden als landbouwgrond). Het terrein van de aanvraag omvat de resterende delen van de percelen die niet mee verkaveld werden.

Op het links aanpalende perceel bevindt zich een schrijnwerkerij met woning op grote afstand van de rooilijn. Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een woning ongeveer ter hoogte van de rooilijn.

Het perceel van de aanvraag paalt achteraan aan agrarisch gebied.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een kantoor met bovenliggende woning op de restgrond die uitgesloten werd uit de verkaveling. Het gebouw meet 18 bij 11 m en is afgewerkt met een plat dak met hoogte 6,35 m. Het gebouw komt tot op 3 m van de linkerzijperceels en tot op 3,8 m van de rechterzijperceelsgrens. Aansluitend bij het gebouw wordt een zwembad voorzien van 3,6 bij 10,5 m.

Op het gelijkvloers wordt een kantoor met 4 burelen voorzien, een directiekantoor, een vergaderzaal voor 15 à 20 personen en een archiefruimte. Daarnaast bevindt zich een dubbele garage met berging en sanitaire cel.

Voor het gebouw worden 3 parkeerplaatsen voorzien waaronder 1 integraal toegankelijke.

Historiek : Op 15.12.2009 werd een vergunning afgeleverd om het voorste deel van 2 percelen bouwgrond af te splitsen en te verkavelen in 3 loten voor gekoppelde woningen. Ondertussen werd op 15.02.2010 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van gekoppelde woningen met garages en bergingen achteraan de loten.

Huidige aanvrager heeft zowel de gronden van de verkaveling als de achterliggende gronden aangekocht en de vergunningen overgenomen en dit na inlichtingen te hebben ingewonnen op de gemeente. Aanvrager was bijgevolg op de hoogte van de visie van de gemeente in verband met de gewenste ontwikkelingen van de achtergronden op de plaats van de aanvraag.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Op 15.12.09 werd een verkavellingsvergunning afgegeven om 2 percelen bouwgrond te verdelen in drie loten voor gekoppelde woningen. De achterliggende restgronden werden na voorafgaand overleg niet in de verkaveling opgenomen. In feite ontstonden dus 3 loten die bebouwbaar waren (een vierde achteraan met een stuk verharding en manoeuvreerruimte ter hoogte van de garages) en een restgrond achteraan die in feite afgesplitst werd van de voorliggende gronden.

Volgens de Codex dient, indien een grond verdeeld wordt met het oog op het oprichten van constructies, een verkavelingsvergunning aangevraagd. Dit geldt ook voor de achterliggende restpercelen, die niet in de verkaveling opgenomen werden. Ze werden afgesplitst, indien dit met het oog op woningbouw was, dienen ze onderwerp te zijn van een verkavelingsaanvraag.

Art. 4.2.15. §1. Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare

constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De verkoop van kavels die het voorwerp uitmaken van een verkoop van woningen op plan valt eveneens onder deze vergunningsplicht.

Art. 4.1.1 – 14 Definitie van verkavelen

(...)

Besloten moet worden dat, nu men toch wil bouwen op de restpercelen die in 2009 niet in de verkavelingsvergunning opgenomen werden maar wel afgesplitst, alsnog een verkavelingsvergunning vereist is, teneinde het afgesplitste restperceel te kunnen gebruiken voor bebouwing. In feite ware het aangewezen geweest dat de aanvrager, eigenaar van de restpercelen toen, in 2009, de achterste percelen ook in de verkaveling opgenomen had, wat evenwel toen ook reeds ruimtelijk niet aanvaardbaar bleek. Omdat hij dit toen niet deed, is het vanuit juridisch standpunt nodig om alsnog een nieuwe verkavelingsaanvraag in te dienen, waarbij de restpercelen vergund worden om te gebruiken voor bebouwing. Afgesplitste delen van een perceel die niet opgenomen zijn in de verkaveling van de rest van de percelen moeten terug verkaveld worden, ook al wordt slechts 1 bijkomend lot beoogd, het betreft een verdeling.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid gezien de aanvraag dateert van na 1 maart 2010. Het betreft enkel de publiek toegankelijke delen die moeten voldoen. De deuren tussen de inkomhal en het kantoor zijn 90 cm breed. In art. 22 wordt gesteld dat de ruwbouwopeningen van een deur minimum 105 cm moeten zijn om dan een vrije doorgangsbreedte van minstens 90 cm over te houden. De maat van 90 cm op het plan garandeert geen afgewerkte doorgang van 90 cm. Ook is de aangepaste parkeerplaats niet breed genoeg. Er is slechts 3 m voorzien in plaats van 3,5 m.

De aanvraag voldoet bijgevolg niet volledig aan de verordening.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

Er wordt een hemelwaterput voorzien van 15.000 liter en hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd naar de openbare riolering. De aanvraag voldoet aan de verordening

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggende project heeft immers een verharde oppervlakte van minder dan 1000 m². In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

De gemeente stelt dat de grond niet paalt aan een voldoende uitgeruste weg. Art. 4.3.5 van de Codex stelt dat een stedenbouwkundige vergunning van een gebouw met hoofdfunctie “wonen” of “kantoorfunctie” of “diensten” slechts kan verleend worden op

een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Het besluit van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting dd. 17.11.2006 stelt in art. 3. dat de eisen inzake minimale weguitrusting geen betrekking hebben op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg. Als de uitweg uitgaat op een voldoende uitgeruste weg is dat bijgevolg voldoende.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De gemeente heeft als visie dat de achterliggende grond samen met de naastliggende stukken moet ontwikkeld worden. Deze visie is echter nog niet vertaald in een RUP. Volgens het beroepschrift is dit een disproportionele voorwaarde gezien de aanvrager deze gronden niet in zijn bezit heeft en deze zou moeten aankopen. Zo ontstaat er volgens het beroepschrift ook een bouwverbod tot er een aanvraag ingediend wordt voor de totale zone.

Het standpunt van het schepencollege, dat reeds sinds de onderhandelingen rond de voorliggende verkaveling voorbehoud maakte voor de ontwikkeling van de achterliggende gronden op basis van ruimtelijke afwegingen, kan bijgetreden worden. Gronden in tweede bouwdiepte kunnen enkel ontwikkeld worden indien het om een globale, ruimere oplossing gaat met een behoorlijke openbare wegenis, toezicht, een visie omtrent parkeren, mobiliteit, overgang van privaat en publiek, afscheidingen ...

Dit betekent niet dat aanvrager dit allemaal moet realiseren en opkopen maar wel dat moet voorkomen worden dat individuele projecten deze ontwikkeling verhinderen. Het is van belang dat alle achterliggende gronden samen kunnen ontwikkeld worden zodat een duurzame, ruimtelijke ontwikkeling kan gebeuren waarbij de restgronden optimaal kunnen verdeeld worden in functie van woningbouw.

Zoals de aanvraag nu voorligt wordt een twee bouwlagen hoog gebouw voorzien op 3,8 m van de rechterperceelsgrens, en dat op een diepte die niet aanvaardbaar is. De rechterbuur situeert zich immers aan de straat en zou een buur krijgen halverwege zijn tuin. Naar zichten, maar ook naar dynamiek toe is dit niet aanvaardbaar. Indien de private weg wordt doorgetrokken en openbaar gemaakt wordt, en het perceel van de rechterbuur ook ontdubbeld kan worden, is dit probleem opgelost. Dit kan dus enkel middels een globale oplossing.

Opgemerkt kan worden dat, gezien de bestaande situatie, met garages achteraan de verkaveling, een loods links met verderop een aanzienlijk stuk weiland in woongebied en enkele zeer diepe percelen rechts, een globale oplossing mogelijk lijkt. Deze zou te beschouwen zijn als een inbreiding van het weefsel. Dit kan op een gestructureerde wijze, niet op individuele, en storende wijze.

In het weigeringsbesluit wordt gevreesd voor een verhoogde parkeerdruk in de straat. In het beroepschrift wordt gesteld dat er geen parkeerproblemen zijn in de straat. Door een gerechtsdeurwaarder werd vastgesteld dat er op drukke momenten in de week nog parkeermogelijkheid is in de straat. Er wordt ook op gewezen dat de bedrijfsactiviteit minder omvangrijk is als wat aangeduid is op de plannen. Op vandaag zijn er nog geen 4 bedienden in dienst en wordt door het bedrijf gespecialiseerd in human resources veel op verplaatsing gewerkt (bij de klant zelf).

Er wordt besloten in het beroepschrift dat er geen mobiliteitsdruk zal ontstaan. Bovendien is er een suggestie voor planwijziging om het aantal parkeerplaatsen te

vermeerderen tot 9.

Toch zijn er reeds mogelijkheden voorzien om het bedrijf te doen groeien en moet er dus voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kunnen voorzien worden.

Bovendien werd er ondertussen een verkavelingsvergunning afgeleverd voor een gebied aan de overkant van de straat. Daar zullen 54 nieuwe loten komen. Er zal dus een hogere dynamiek zijn in de Noordhoekstraat en de parkeerdruk op openbaar domein zou ook kunnen verhogen hierdoor.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een vierde middel de schending aan van artikel 15 en 27 van de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid', en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Het middel luidt als volgt:

" ...

31. Artikel 22 van het Besluit van 5 juni 2009 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (B.S. 2/9/2009) bepaalt:

"§ 2. De ruwbouwmaten van toegangen of deuropeningen moeten minstens 105 cm breed zijn, zodat na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd wordt.

[...]"

32. Artikel 27 van hetzelfde Besluit bepaalt vervolgens:

"[...] Een aangepaste parkeerplaats voldoet aan de volgende normen:

1° ze bevindt zich zo dicht mogelijk bij de toegankelijke ingang van de constructie of bij de voetgangsuitgang van de parkeervoorziening;

2° bij dwarsparkeren en schuinparkeren bedraagt de breedte van de aangepaste parkeerplaats minstens 350 cm en bij langsparkeren bedraagt de lengte van de aangepaste parkeerplaats minstens 600 cm;

[...]"

Voor de toelichting van de schending van de formele motiveringsplicht wordt verwezen naar hetgeen hoger is uiteengezet.

(...)

34. De bestreden beslissing stelt:

(...)

Tijdens de hoorzitting werd bevestigd dat de aanvraag conform kan zijn met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid (stuk 6). Terzake werd immers gesteld dat passende voorwaarden konden worden opgelegd in de vergunning én er werd wat de parkeerplaats voor gehandicapten betreft zelfs een aangepast plan neergelegd bij het indienen van het beroepschrift (stuk 4 bij het beroepschrift en thans in verkleinde versie stuk 7).

Volledig ten onrechte wordt hierover in de bestreden beslissing geen melding meer van gemaakt.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verwerende partij wordt verweten niet afdoende te hebben gemotiveerd waarom de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening. Dit kan hoegenaamd niet worden bijgetreden.

De bestreden beslissing omschrijft op omstandige wijze op welke punten de aanvraag strijdig is met de voorschriften van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Verzoekende partij stelt dat zij op de hoorzitting deze beweringen heeft weerlegd. Uit nazicht van het verslag van de hoorzitting blijkt echter dat verzoekende partij zich heeft beperkt tot de stelling dat de aanvraag wel aan de toegankelijkheidsverordening voldoet (bijlage 11). In het verslag is hieromtrent geen informatie aanwezig. Ook werden er ter gelegenheid van de hoorzitting geen bijkomende stukken neergelegd waaruit zou blijken dat er op het vlak van de toegankelijkheid geen probleem zou zijn. Verzoekende partij verwijt de deputatie dat zij onvoldoende heeft gerepliceerd op de argumenten die op dit punt werden geformuleerd tijdens de hoorzitting. Verwerende partij kan echter niet anders dan vaststellen dat verzoekende partij, volgens het verslag van de hoorzitting, geen inhoudelijke toelichting heeft verschaft. Verzoekende partij kan dan ook niet worden verweten een loutere verklaring van verzoekende partij die niet concreet werd gestaafd of toegelicht, niet afdoende te hebben weerlegd. De vaststelling in de bestreden beslissing dat de aanvraag niet volledig voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening is dan ook afdoende gemotiveerd.

...”

3.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

“ ...

In de bestreden beslissing werd ten onrechte weerhouden dat niet voldaan zou zijn aan de toegankelijkheidsverordening. Naar aanleiding van de hoorzitting heeft verzoeker bevestigd dat de aanvraag conform is met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid (stuk 6). Er is gegarandeerd dat de doorgang een afgewerkte doorgang betreft; Terzake werd immers gesteld dat passende voorwaarden konden worden opgelegd in de vergunning én er werd wat de parkeerplaats voor gehandicapten betreft

zelfs een aangepast plan neergelegd bij het indienen van het beroepschrift (stuk 4 bij het beroepschrift en thans in verkleinde versie stuk 7).

Verwerende partij werpt op dat er geen informatie in het verslag aanwezig is omtrent deze vaststelling.

In de eerste plaats kan geen gebrekkige (dit is een in telegramstijl) weergegeven verslag van de hoorzitting niet aan verzoeker worden verweten.

In de tweede plaats heeft de beweerdelijke niet-conforme toepassing enerzijds betrekking op de afgewerkte maten die 90 cm moeten bedragen. Er werd bevestigd dat de weergegeven afstandsmaten op het plan, de afgewerkte maten zijn. Deze bevestiging is weergegeven in het verslag van de hoorzitting.

Anderzijds werd, wat de parkings betreft, verwezen naar het bijkomend plan dat is gevoegd bij de administratieve beroepsakte.

In de bestreden beslissing wordt hierover geen melding gemaakt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, moet een vergunning worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Het middel viseert het weigeringsmotief van de bestreden beslissing dat de aanvraag in strijd is met artikel 22 en artikel 27 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (vervolgens: de stedenbouwkundige verordening). Artikel 22, §2 van de stedenbouwkundige verordening bepaalt dat de ruwbouwmaten van toegangen of deuropeningen minstens 105 cm breed moeten zijn, zodat na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd wordt. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de op plan aangegeven breedte van 90 cm van de deuren tussen de inkomhal en het kantoor geen afgewerkte doorgang van 90 cm garandeert.

De verwerende partij stelt als tweede strijdigheid vast dat de aangepaste parkeerplaats maar drie meter breed is in plaats van 3,50 meter. Daaruit blijkt dat de aanvraag volgens de verwerende partij, zonder die bepaling met zoveel woorden te vermelden, niet voldoet aan artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening dat voorschrijft dat een aangepaste parkeerplaats bij dwars- en schuinparkeren minstens 3,50 meter bedraagt.

2.

Het initiële plan van de in eerste administratieve aanleg ingediende aanvraag stelt de aanleg van drie parkeerplaatsen voorop. Geen van die op het plan weergegeven parkeerplaatsen blijkt te voldoen aan de door artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening voorgeschreven minimale breedte.

Bij het indienen van het administratief beroep bij de verwerende partij legt de verzoekende partij een aangepast plan neer. Dat aangepast plan houdt de creatie van negen parkeerplaatsen in. De verzoekende partij heeft met die aanpassing tegemoet willen komen aan het bezwaar van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne dat de door de aanvraag gegenereerde parkeerdruk niet op het eigen terrein wordt opgevangen. Geen van de op het

aangepaste plan weergegeven negen parkeerplaatsen blijkt te voldoen aan de door artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening voorgeschreven minimale breedte.

3.

De verzoekende partij voert aan dat zij op de hoorzitting heeft bevestigd dat de aanvraag in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening kan zijn via het opleggen van passende voorwaarden. Wat de parkeerplaats voor gehandicapten betreft, stelt de verzoekende partij dat zij een aangepast plan bij het indienen van het administratief beroep heeft neergelegd. De verzoekende partij verwijst ter staving van die bewering naar stuk 7 van haar overtuigingsstukken.

Uit geen van de bij het verzoekschrift gevoegde overtuigingsstukken blijkt dat de verzoekende partij in administratief beroep een aangepast plan zou hebben ingediend ter remediëring van de door de verwerende partij vastgestelde strijdigheid van de aanvraag met artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening. Een dergelijke aanpassing blijkt ook niet uit stuk 7 waar de verzoekende partij naar verwijst. Dat stuk is een verkleinde versie van de plannen van de aanvraag, met inbegrip van het aangepaste plan dat de aanleg van negen parkeerplaatsen vooropstelt. Zoals al vastgesteld, voldoet dat plan niet aan artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening.

Het blijkt evenmin dat de verzoekende partij bij haar administratief beroepschrift een bijkomend plan heeft gevoegd dat de aanvraag in overeenstemming met artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening brengt. De bewering van de verzoekende partij, die erop neerkomt dat zij al bij het indienen van het administratief beroep zou hebben geanticipeerd op een bezwaar dat voor de eerste keer in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is opgeworpen, wordt door geen enkel gegeven of stuk van het administratief dossier gestaafd.

De repliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat een gebrekkig verslag van de hoorzitting haar niet kan worden aangewreven, kan niet worden aangenomen. Het staat aan de verzoekende partij om te bewijzen dat zij ter gelegenheid van de hoorzitting een plan heeft ingediend om de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar correct vastgestelde strijdigheid met artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening weg te nemen. Het gaat niet op dat de verzoekende partij zich beperkt tot het verwijt van een beweerde gebrekkige weergave van het verslag, zonder zelf enig bewijs te leveren van een op of na de hoorzitting ingediend remediërend plan.

Noch uit het administratief dossier, noch uit de bij het verzoekschrift gevoegde stukken blijkt dat de verzoekende partij vóór, tijdens of na de hoorzitting een plan heeft ingediend om de strijdigheid van de aanvraag met artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening te verhelpen, of de verwerende partij heeft gevraagd om ter zake een voorwaarde op te leggen. Een schending van de formele motiveringsplicht is niet aangetoond.

4.

De strijdigheid met artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening volstaat om de bestreden beslissing te wettigen. De betwisting van de strijdigheid met artikel 22 van de stedenbouwkundige verordening heeft dan ook geen belang.

Het middel is ongegrond.

B. Eerste, tweede en derde middel

Standpunt van de verzoekende partij

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het motiverings-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, en van artikel 4.7.23, §1 VCRO.

Zij verwijt de verwerende partij dat zij geen aandacht heeft besteed aan de concrete en duidelijke argumenten die de verzoekende partij in graad van administratief beroep ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft aangevoerd betreffende de niet-toepasselijkheid van de verkavelingsvergunningsplicht, de overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige verordening en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij beperkt er zich volgens de verzoekende partij toe woordelijk het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over te nemen, zonder in de bestreden beslissing de redenen te kennen te geven waarom zij de op de hoorzitting aangevoerde argumentatie niet aanvaardt.

2.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de schending van het motiverings-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij niet aan de hand van de in de administratieve beroepsprocedure aangebrachte argumentatie heeft onderzocht of de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt in zijn geheel overgenomen, zonder enige opname of weerlegging van die argumentatie.

De motivering dat de gronden in tweede bouworde maar in het kader van een globale oplossing samen kunnen worden ontwikkeld met het oog op een duurzame en optimale ruimtelijke ontwikkeling voor woningbouw, kan de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij niet schragen. De visie van het college van burgemeester en schepenen waarnaar wordt verwezen, is volslagen onbekend, zelfs voor het college zelf. De verwerende partij kan een toekomstig nog te ontwikkelen visie dan ook niet als toetssteen in de plaats stellen van de voorschriften van het geldende gewestplan. Het blokkeren van iedere bouwmogelijkheid in afwachting van een akkoord tussen alle eigenaars van de versnipperde gronden komt naar het oordeel van de verzoekende partij op een feitelijk bouwverbod neer en is disproportioneel te noemen.

De verzoekende partij betoogt voorts dat de verwerende partij de feitelijk bestaande toestand niet correct heeft vastgesteld en beoordeeld. De woning zou niet dieper worden ingeplant dan het bestaande gebouw links en de school rechts.

Waar het om de beoordeling van de mobiliteitsimpact en de parkeerdruk gaat, ontwaart de verzoekende partij een interne tegenstrijdigheid in de motivering van de bestreden beslissing. Aan de ene kant erkent de verwerende partij dat er voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein wordt gecreëerd, aan de andere kant ziet zij op dat punt toch een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij noemt het onbegrijpelijk dat de bestreden beslissing verwijst naar een toekomstige verkaveling die een grotere verkeersdynamiek 'zou' kunnen veroorzaken, nu de verwezenlijking van die verkaveling met de aanleg van wegenis en dus een uitbreiding van het openbaar domein gepaard zal gaan.

3.

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.2.15 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het motiverings-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat zij tijdens de hoorzitting heeft uiteengezet waarom er geen verkavelingsvergunning voorafgaand aan de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning vereist is. De bestreden beslissing geeft daar geen antwoord op en beperkt zich tot een woordelijke overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waardoor volgens de verzoekende partij minstens de formele motiveringsplicht is geschonden. Voorts betwist de verzoekende partij dat de constitutieve vereisten om tot het bestaan van een verkavelingsvergunningsplicht te besluiten, zouden zijn vervuld.

Beoordeling door de Raad

Bij de beoordeling van het vierde middel is vastgesteld dat de verwerende partij correct tot de strijdigheid van de aanvraag met artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening heeft besloten. Ook is vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat zij vóór, tijdens of na de hoorzitting een remediërend plan aan de verwerende partij heeft voorgelegd om die strijdigheid op te lossen, zodat op dat punt een schending van de formele motiveringsplicht niet is aangetoond. In de mate dat het eerste middel de schending van de formele motiveringsplicht aanvoert omdat de bestreden beslissing niet ingaat op het verweer in de administratieve beroepsprocedure betreffende de toets van de aanvraag aan de stedenbouwkundige verordening, is het dus ongegrond.

Voorts komen het eerste, tweede en derde middel neer op kritiek op overvloedige motieven. De niet weerlegde strijdigheid van de aanvraag van de verzoekende partij met artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening volstaat om de bestreden beslissing te schragen. De gebeurlijke gegrondheid van een of meerdere van die middelen kan dan ook niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

De middelen worden verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

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

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Geert DE WOLF