

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0189 van 30 april 2013  
in de zaak 1112/0532/A/4/0472

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de gemeente  
**Schoten**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves LOIX  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 maart 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 18 oktober 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de omvorming van een eengezinswoning.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 januari 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BULKMANS die loco advocaat Yves LOIX verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (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. TUSSENKOMST**

De heer ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 26 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 10 mei 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 14 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van omvorming van een eengezinswoning met praktijk tot een meergezinswoning met praktijk”*.

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

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De brandweer van Schoten brengt op 26 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 18 oktober 2011 een regularisatievergunning aan de tussenkomende partij. De verzoekende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

*Volgens de plannen van de aanvraag werden gelijkvloers oa. Een inkomhal, een wachtzaal met kleedkamers, toiletten, een praktijkruimte, een wasruimte, een eetruimte-bureau praktijk en een kitchenette – berging praktijkruimte ondergebracht. Op de eerste verdieping werd een appartement ondergebracht met een keuken en leefruimte, een badkamer en slaapkamer ondergebracht. Op de tweede verdieping werd eveneens een appartement ondergebracht met een leefruimte, een keuken, een badkamer en een slaapkamer ondergebracht.*

*Volgens de plannen van de aanvraag heeft de gelijkvloerse verdieping met de praktijkruimte een totale bouwdiepte van 27,34 meter. Op de eerste verdieping heeft het pand een bouwdiepte van 13,19 meter en op de tweede verdieping bedraagt de bouwdiepte 10,83 meter. De bouwdieptes van de meergezinswoning zijn dan ook niet in overeenstemming met de geldende voorschriften en het Kempisch gabariet (17, 13, 9). Volgens de geldende voorschriften en het Kempisch Gabariet mag het pand gelijkvloers maar een maximale bouwdiepte hebben van 17 meter, op de 1<sup>ste</sup> verdieping een maximale bouwdiepte van 13 meter en op de tweede verdieping onder het dak een maximale bouwdiepte van 9 meter.*

*Volgens de plannen van de aanvraag is er op de eerste verdieping achteraan nog een terras van 4,05 meter diepte en dit over de gehele gevelbreedte van het pand. Op de tweede verdieping is er achteraan nog een terras van 2,94 meter diepte eveneens over de gehele gevelbreedte. De terrassen moeten voldoen aan het Burgerrechtelijk wetboek (lichten en zichten). De terrassen mogen hierdoor dan ook maar tot op 1,90 m van de zijdelingse perceelsgrenzen worden ingericht en dienen duidelijk afgebakend te worden door middel van een verankerde balustrade. Hierdoor zijn de bestaande terrassen dan ook niet in overeenstemming met de geldende voorschriften en het Burgerrechtelijk wetboek.*

*Tevens is de aanvraag ook niet in overeenstemming met de parkeerverordening. Volgens de parkeerverordening moet wanneer een bestaand gebouw verder wordt opgesplitst, uitgebreid of een functiewijziging wordt uitgevoerd, zoals bepaald in de parkeerverordening volgende minimumaantal parkeerplaatsen voorzien voor de meergezinswoning op eigen terrein:*

*Voor een appartement: 1,5 per woongegelegenheid*

*Voor een studio: 1 per woongegelegenheid*

*Er moet dan ook 1 autostaanplaats of garage op eigen terrein voorzien worden om de eengezinswoning te kunnen omvormen naar een meergezinswoning met 2 appartement. Volgens de plannen van de aanvraag is er geen autostaanplaats of garage op eigen terrein waardoor de aanvraag dan ook niet voldoet aan deze verordening.*

### **Conclusie**

*De aanvraag past niet binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.*

*Het ontwerp kan niet qua vorm, materiaalgebruik en inplanting stedenbouwkundig aanvaard worden en wordt niet inpasbaar geacht in de omgeving.*

*Gelet op de schaal, de bestemming, inplanting en algemeen karakter en uitzicht van het ontwerp.*

*De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening*

*De aanvraag is niet bestaanbaar in de omgeving.*

*De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.*

*...*

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 14 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

*De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein, is goedgekeurd bij besluit van deputatie op 22 oktober 2010 en is van toepassing op voorliggende aanvraag. Volgens de parkeerverordening moet bij de opsplitsing van een bestaand gebouw voldaan worden aan een aantal minimumcriteria. Voor de meergezinswoning gaat dit over 1,5 parkeerplaats voor een appartement en 1 parkeerplaats voor een studio. Aangezien het gebouw met 1 woongelegenheden vermeerderd, dient er op eigen terrein 1 autostaanplaats voorzien te worden. De aanvraag voorziet geen parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor deze niet voldoet aan de parkeerverordening. Het huidige gebouw heeft op het gelijkvloers een praktijk. Gelet op de kwalitatieve voorgevel en de inpasbaarheid in de straat, is het niet aan te raden een garage te voorzien in de voorgevel. Beroeper geeft aan dat zij een dichtbij gelegen garagebox huren en dit bij het huurcontract van de studio of het appartement kunnen verplicht opleggen. Echter laat de parkeerverordening dit niet toe als afwijking.*

*Gelet op voorgaande dient te worden besloten dat de aanvraag in strijd is met de parkeerverordening. Het project kan op basis van deze verordening niet in aanmerking komen om omgevormd te worden tot een meergezinswoning met praktijk.*

*Er kan geen gebruik gemaakt worden van artikel 4.4.1 §1 van de VCRO voor wat betreft mogelijke afwijkingen tov BPA's, RUP's en verordening, aangezien het hier geen afwijking betreft tov afmetingen, inplanting van constructies, dakvorm en gebruikte materialen.*

*...*

*De aanvraag is gelegen aan een drukke invalsweg richting het centrum van Schoten. Het gebouw maakt deel uit van een reeks gesloten bebouwingen. De rechts aanpalende woning heeft een vergunde bouwdiepte van 22m63. De links aanpalende woning heeft een veel kleinere bouwdiepte. Gelet op deze situatie en de niet-woonfunctie die op het gelijkvloers zal voorzien worden, kan een bouwdiepte op het gelijkvloers voorzien worden die quasi gelijkloopt met het rechts aanpalende gebouw. Op die manier behoudt met een zekere eenduidigheid qua bouwdiepte in dit bouwblok en komt men tegemoet aan wat reeds vergund is in het bouwblok. Dit wil zeggen dat de kitchenette – berging praktijk niet kan vergund worden en dient te worden afgebroken.*

*...”*

Na de hoorzitting van 10 januari 2012 beslist de verwerende partij op 12 januari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarde dat het advies van de brandweer wordt nageleefd. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein, is goedgekeurd bij besluit van deputatie op 22 oktober 2010 en is van toepassing op voorliggende aanvraag. Volgens de parkeerverordening moet bij de opsplitsing van een bestaand gebouw voldaan worden aan een aantal minimumcriteria. Voor de meergezinswoning gaat dit over 1,5 parkeerplaats voor een appartement en 1 parkeerplaats voor een studio.*

*Aangezien het gebouw met 1 woongelegenheid vermeerderd, dient er op eigen terrein 1 autostaanplaats voorzien te worden. De aanvraag voorziet geen parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor deze niet voldoet aan de parkeerverordening.*

*Het huidige gebouw heeft op het gelijkvloers een praktijk. Gelet op de kwalitatieve voorgevel en de inpasbaarheid in de straat, is het niet aan te raden een garage te voorzien in de voorgevel.*

*Tijdens de hoorzitting brengt beroeper een bewijs bij, waaruit blijkt dat zij een garagebox hebben aangekocht in de onmiddellijke omgeving van het pand. Deze garagebox wordt samen met het appartement verhuurd. Volgens beroepers is dit voldoende om tegemoet te komen aan de gemeentelijke parkeerverordening*

*Op basis van deze motivering besluit de deputatie om een afwijking op de gemeentelijke parkeerverordening toe te staan.*

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

*De aanvraag betreft de regularisatie van de omvorming van een eengezinswoning met praktijk op het gelijkvloers naar een meergezinswoning met praktijk op het gelijkvloers.*

*Er zijn geen documenten terug gevonden van de bestaande en vergunde toestand. Er kan dan ook niet achterhaald worden hoe de woning was ingedeeld vooraleer met startte met de werken. De gemeente meldt dat ook in het gebouwenregister niets is opgenomen omtrent deze woning.*

*Door de gemeente werd huidige aanvraag geweigerd omwille van het niet in overeenstemming zijn met het Kempense gabariet zijnde 17-13-9. Op het gelijkvloers wordt immers een praktijk voorzien tot op een bouwdiepte van 27,34m. voor niet-woonfuncties worden er vaak andere bouwdieptes toegelaten indien deze in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dit wil zeggen dat het geheel inpasbaar dient te zijn in haar omgeving.*

*De aanvraag is gelegen aan een drukke invalsweg richting het centrum van Schoten. Het gebouw maakt deel uit van een reeks gesloten bebouwingen. De rechts aanpalende woning heeft een vergunde bouwdiepte van 22m63. De links aanpalende woning heeft een veel kleinere bouwdiepte. Gelet op deze situatie en de niet-woonfunctie die op het gelijkvloers zal voorzien worden, kan een bouwdiepte op het gelijkvloers voorzien worden die quasi gelijkloopt met het rechts aanpalende gebouw. Op die manier behoudt met een zekere eenduidigheid qua bouwdiepte in dit bouwblok en komt men tegemoet aan wat reeds vergund is in het bouwblok.*

*Voor wat betreft de eerste en de tweede verdieping worden respectievelijk bouwdieptes van 13m19 en 10m83 voorzien. Op beide verdiepingen wordt een woongelegenheden voorzien. Het gebouw is in de nabijheid van een woonkern gelegen en de voorziene woonoppervlakte is groot genoeg en biedt voldoende woon- en levenskwaliteit voor beide woongelegenheden. Het gebouw is fysisch geschikt als appartementsgebouw. Beide bouwdieptes op de verdiepingen overschrijden echter de algemene aanvaardbare bouwdieptes. De beroeper haalt het rechts aanpalende gebouw aan als precedent. Dit rechts aanpalende gebouw heeft gelijkaardige bouwdieptes op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping als hetgeen nu voorligt. De dakverdieping van dit rechter gebouw heeft een bouwdiepte van 10m60 en werd door bij ministerieel besluit vergund. De bouwdiepte van de dakverdieping van voorliggende aanvraag bedraagt 10m83. Dit is een minimaal verschil met wat destijds vergund werd voor het rechter gebouw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de overschrijding met bijna 2m tov hetgeen algemeen aanvaardbaar is, op deze locatie, toegestaan. Ook de bouwdiepte op de eerste verdieping kan ruimtelijk gezien op de locatie aanvaard worden.*

*Op beide verdiepingen wordt een terras voorzien over de volledige gevelbreedte van het gebouw. De voorziene terrassen op de eerste en tweede verdieping hebben ruimtelijk gezien een minimale impact op de omgeving. De terrassen bieden extra comfort voor de voorziene woongelegenheden. De aanvraag dient de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek te respecteren.*

*Deputatie is van oordeel dat de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking komt.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd op 31 januari 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 14 maart 2012, is tijdig.

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

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt derhalve over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden en beschikt derhalve over de vereiste hoedanigheid.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Eerste en tweede middel.

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 2, 3 en 4b van de gemeentelijke parkeerverordening, alsmede van artikel 4.4.1. §1 VCRO, minstens van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*De bestreden beslissing regulariseert het vermeerderen van het aantal woongelegenheden van een ééngezinswoning met praktijk naar een meergezinswoning met praktijk.*

*In het weigeringsbesluit van verzoekende partij werd gewezen op het feit dat een dergelijke regularisatievergunning onmogelijk verleend kan worden, nu deze in strijd is met de gemeentelijke stedenbouwkundige parkeerverordening.*

*...*

*Zowel in de beslissing van verzoekende partij dd. 18 oktober 2011, als in het advies van de PSA wordt vastgesteld dat niet aan de gestelde parkeernorm op eigen terrein voldaan wordt. Evenmin kan de aanvrager zich beroepen op een van de uitzonderingen die de stedenbouwkundige verordening biedt in artikel 3. De vergunning schendt met andere woorden de artikelen 4b en 3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, en is enkel om die reden reeds onwettig.*

*...*

*De gevraagde afwijking betreft het aantal parkeerplaatsen dat voorzien moet worden bij een vermeerdering van het aantal woongelegenheden. Het is evident dat zulks niet aanzien kan worden als een afwijking betreffende de perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van de constructies, de dakvorm dan wel de gebruikte materialen. Artikelen 4.4.1. VCRO biedt dan ook geen enkele decretale basis om een dergelijke afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften te vergunnen. Bovendien kan de toegestane afwijking bezwaarlijk als een beperkte afwijking van de verordening aanzien worden.*

*Het voorgaande werd terecht vastgesteld door de PSA in haar verslag dd. 5 januari 2012. Het verslag stelt zeer duidelijk dat geen afwijking mogelijk is van de geldende voorschriften wat het aantal parkeerplaatsen betreft. Klaarblijkelijk was de Deputatie een andere mening toegedaan. Nergens in de bestreden beslissing wordt evenwel gemotiveerd op grond waarvan de Deputatie de gevraagde afwijking alsnog meende te kunnen vergunnen. In die zin is de bestreden beslissing dan ook niet afdoende gemotiveerd.*

*Het bestreden besluit bevat als enige argumentatie het feit dat de voorgevel er zich niet toe leent een garagepoort te voorzien, en dat de aanvrager in de buurt over een parkeergelegenheid zou beschikken. Zulks is evenwel geenszins afdoende om te motiveren waarom in casu, in strijd met de stedenbouwkundige verordening zelf, en in*

*strijd met artikel 4.4.1. VCRO, een afwijking van de geldende voorschriften vergund kon worden.*

*... ”*

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...*

*Anderzijds dient er op gewezen te worden dat in de onmiddellijke omgeving van de woning van dhr. ■■■ er hoegenaamd geen parkeerproblematiek bestaat. Zowel voor zijn woning als in de omliggende straten zijn er binnen een straal van 300 m voldoende parkeermogelijkheden.*

*...*

*Wanneer men de voormelde parkeerverordening op zich nader bestudeert blijkt dat voor de specifieke situatie van dhr. ■■■ geen oplossing wordt voorzien. Dhr. ■■■ beschikt immers niet over de mogelijkheid om ondergronds of in een voor-, achter- of zijtuinstrook een bijkomende parkeerplaats te voorzien. Zijn woning is immers een aaneengesloten bebouwing die grenst aan de openbare weg. Het in de woning inbouwen van een parkeerplaats zou de aanwezigheid van de praktijkruimte hypothekeren en zou niet stroken met de goede ruimtelijke ordening aangezien het voet- en fietspad hier niet op zijn ingericht. De verkeersveiligheid zou hiermee niet gediend zijn. Dit wordt ook zo bevestigd door zowel de Gemeente als de Deputatie.*

*Op basis van het voorgaande dient Uw Raad in hoofdorde op basis van art. 159 GW de onwettigheid van de betrokken parkeerverordening van de Gemeente Schoten vast te stellen en deze verordening buiten toepassing te laten.*

*...*

*In casu blijkt dat de parkeerverordening een manifeste schending uitmaakt op art. 10, 11 en 16 van de Grondwet en art. 1.1.4 VCRO.*

*In casu worden immers de eigenaars van woningen die ruimtelijk niet over de mogelijkheid beschikken om op hun eigen terrein een bijkomende parking te voorzien, gediscrimineerd en in hun eigendomsrechten aangetast ten aanzien van eigenaars van woningen die wel over de mogelijkheid beschikken om voor, naast, achter of onder hun huis in bijkomende parkings te voorzien.*

*...*

*In casu blijkt dat de gemeentelijke parkeerverordening de noodzakelijke en in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorziene inbreiding van de dorps- en stadskernen tegenwerkt aangezien eigenaars van woningen in deze dorps- en stadskernen een verbod opgelegd krijgen om meergezinswoningen te creëren hetgeen in tijden van vergrijzing en ontbinding van gezinstructuren van essentieel belang is. ...*

*In ondergeschikte orde en voor zover Uw Raad de gemeentelijke parkeerverordening niet buiten toepassing zou laten, dient te worden gewezen op het feit dat de Deputatie bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning aan dhr. ■■■ op volstrekt rechtmatige wijze heeft gebruik gemaakt van art. 4.3.1 § 1 VCRO.*

*Teneinde tegemoet te komen aan het beleidsvoornemen van de Gemeente Schoten om de parkeerdruk op het publiek domein te verminderen, het gebrek aan parkeerproblemen op de betrokken plaats en de feitelijke onmogelijkheid in hoofde van dhr. ■■■ om de parkeerverordening effectief uit te voeren, heeft de Deputatie immers gebruik gemaakt van de in art. 4.3.1 § 1 VCRO decretaal voorziene mogelijkheid om in afwijking van een stedenbouwkundig voorschrift en middels het opleggen van een specifieke*



vergunningsvoorwaarden alsnog aan dhr. ■■■ de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te verlenen mits de voorwaarde op te nemen dat dhr. ■■■ verplicht is de studio te verhuren met inbegrip van een door dhr. ■■■ speciaal hiervoor aangekochte garagebox die gelegen is vlakbij de betrokken woning [ **stuk 3**]. Op deze wijze wordt aan de parkeerbekommernis van de Gemeente Schoten tegemoet gekomen zonder dat dhr. ■■■ de mogelijkheid wordt ontzegd om een rechtmatige opsplitsing van zijn woning in meerdere woonentiteiten uit te voeren.

*De Gemeente Schoten meent dat dit in strijd is met art. 4.4.1 VCRO: ...*

*Dit artikel is echter niet van toepassing op huidige casus. ...*

*In casu wordt door de Deputatie op een rechtmatige wijze o.b.v. art. 4.3.1 § 1 VCRO een oplossing geboden voor een bijkomstig probleem, in casu het feit dat bij het creëren van een bijkomende woongelegenheden een extra parkeerplaats moet worden voorzien.*

*...*

*Als voorwaarde wordt opgelegd dat door dhr. ■■■ in de onmiddellijke nabijheid van de betrokken woning een privaat parkeerplaats wordt voorzien.*

*...*

*Het bestreden besluit is dan ook afdoende gemotiveerd. Het is niet omdat verzoekende partij zich baseert op een niet van toepassing zijnde artikel uit de VCRO en blijkbaar blind blijft voor het feit dat de parkeerverordening discriminerend is voor woningeigenaars die geen inpandige parkeerplaats kunnen voorzien op eigen perceel, dat het bestreden besluit niet afdoende werd gemotiveerd.*

*...”*

De verzoekende partij dupliceert:

*“..."*

*Vooreerst stelt verzoeker zich de vraag welk belang tussenkomende partij heeft bij het inroepen van deze argumentatie. Zelfs indien het zo zou zijn dat de parkeerverordening onwettig zou zijn, zou dit geenszins de wettigheid van de bestreden beslissing aantonen. Integendeel, de voorgehouden onwettigheid van de parkeerverordening vormt een bijkomend wettigheidsargument gericht tegen de bestreden beslissing. Immers, de Deputatie gaf in haar beslissing geenszins aan uit te gaan van de onwettigheid van de parkeerverordening. Dit wordt minstens niet gemotiveerd. Dit alles maakt de bestreden beslissing eens te meer onwettig.*

*...*

*Anderzijds brengt het feit dat hetgeen de aanvrager wenst te realiseren niet vergunbaar is op basis van de parkeerverordening uiteraard de onwettigheid van de verordening niet met zich mee. Dit leidt slechts tot de vaststelling dat geen vergunning verleend kan worden voor hetgeen werd aangevraagd op die welbepaalde plaats. Anderzijds voorziet de parkeerverordening specifiek in een uitzonderingsbepaling voor dienstverlenende functies, zodat zich wat de praktijkruimte betreft geen probleem stelt.*

*De argumentatie van tussenkomende partij is de omgekeerde wereld. Eerst worden zonder vergunning werken uitgevoerd. Zij werden met andere woorden niet aan de van toepassing zijnde regelgeving getoetst. Vervolgens wordt ettelijke jaren later een regularisatievergunning aangevraagd. Wanneer deze niet verleend wordt omdat de wederrechtelijk uitgevoerde werken niet in overeenstemming zijn met de geldende voorschriften, is volgens de tussenkomende partij niet de aanvraag het probleem, maar de parkeerverordening ... . De ongegrondheid van deze argumentatie spreekt voor zich.*

...

Tussenkomen de partij geeft een manifest foutieve lezing aan de beide artikelen uit de VCRO. Vooreerst biedt artikel 4.3.1. VCRO geen mogelijkheid om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften. Integendeel voorziet dit artikel in de mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid om een aanvraag die in principe niet in overeenstemming is met de geldende voorschriften, hieraan alsnog te conformeren door voorwaarden op te leggen. In casu werd inderdaad een voorwaarde opgelegd. Deze voorwaarde heeft er evenwel niet toe geleid dat de aanvraag in overeenstemming is met de parkeerverordening. De voorwaarde is zelf immers in strijd met de opgelegde verordening ... Artikel 4.3.1. VCRO biedt dan ook geenszins een afdoende basis om de bestreden beslissing te rechtvaardigen. Dit blijkt bovendien zeer duidelijk uit het feit dat artikel 4.3.1. VCRO valt onder hoofdstuk 3 van titel 4, en niet onder hoofdstuk 4, dat nochtans de titel 'Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften' draagt. Bovendien zegt artikel 4.3.1 §1, 1° VCRO expliciet dat aanvragen geweigerd moeten worden indien zij in strijd zijn met stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 4.4.1. VCRO is het enige artikel dat de mogelijkheid voorziet om afwijkingen toe te staan op stedenbouwkundige voorschriften. Deze afwijkingen kunnen evenwel nooit betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen, doch wel op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. In casu heeft de afwijking betrekking op de parkeernorm. Afwijkingen op dit punt zijn evenwel niet mogelijk op basis van artikel 4.4.1. VCRO.

...

2.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Zelfs indien aangenomen zou worden dat op het vlak van het aantal noodzakelijke parkeervoorzieningen mits toepassing van artikel 4.4.1 VCRO een afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften verleend kon worden, quod nog, moet worden vastgesteld dat niet aan alle decretale voorwaarden werd voldaan om een dergelijke afwijking te kunnen vergunning.

Opnieuw kan verwezen worden naar de duidelijke tekst van artikel 4.4.1. §1 VCRO. Dit artikel stelt:

“In een vergunning kunnen, **na een openbaar onderzoek**, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.”

Om een afwijking op grond van artikel 4.4.1. §1 VCRO toe te staan, is de organisatie van een openbaar onderzoek met andere woorden strikt noodzakelijk. Een dergelijk openbaar onderzoek werd in casu niet georganiseerd. Bijgevolg kon verwerende partij onmogelijk een afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften vergunning.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

*In casu is dit tweede middel niet relevant nu uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de parkeerverordening buiten toepassing moet gelaten worden wegens de onwettigheden die eraan kleven, minstens dat de Deputatie rechtmatig van de parkeerverordening is afgeweken op basis van art. 4.3.1 § 1 VCRO zodat de voorwaarde van het openbaar onderzoek niet van toepassing is.*

*Bovendien dient te worden vastgesteld dat deze voorwaarde niet van toepassing kan zijn op de Deputatie als vergunningverlenend orgaan. Enerzijds erkent art. 4.4.1 VCRO (hierin gevolgd door de Gemeente Schoten) dat ook de Deputatie gebruik kan maken van dit artikel, anderzijds voorziet de VCRO niet in de mogelijkheid voor een Deputatie om een openbaar onderzoek te houden. Voor zover de Deputatie in casu beroep zou hebben gedaan op art. 4.4.1 VCRO, quod non, kan de voorwaarde van het openbaar onderzoek niet op haar als vergunningverlenende overheid van toepassing zijn.*

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

*Vooreerst moet worden vastgesteld dat artikel 4.4.1. VCRO geen enkel onderscheid maakt naargelang de vergunningverlenende overheid, noch naargelang de graad waarin de aanvraag behandeld wordt. Tussenkomende partij voegt met andere woorden voorwaarden toe aan een artikel dat nochtans afdoende duidelijk is wat de inhoud ervan betreft.*

*Bovendien kan de Deputatie wel degelijk een openbaar onderzoek organiseren. In dit verband kan verwezen worden naar de recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 8 mei 2012[1]. De Raad stelt zeer duidelijk dat de deputatie in graad van beroep een openbaar onderzoek kan organiseren*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

De bestreden beslissing vergunt het regulariseren van het omvormen van een eengezinswoning met praktijk tot een meergezinswoning met praktijk.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde onder het toepassingsgebied valt van de “verordening inzake parkeerplaatsen” van de gemeente Schoten, goedgekeurd bij besluit van de deputatie op 22 oktober 2010, en dat, om te voldoen aan deze verordening, het aangevraagde ontwerp diende te voorzien in 1 autostaanplaats op eigen terrein.

##### 2.

##### 2.1.

De tussenkomende partij voert aan dat de voormelde parkeerverordening met toepassing van artikel 159 van de Grondwet niet kan worden toegepast omdat de verordening niet in overeenstemming zou zijn met de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet en artikel 1.1.4 VCRO.

## 2.2.

De tussenkomenende partij stelt met betrekking tot de schending van artikel 10, 11 en 16 van de Grondwet dat de betrokken woning een rijwoning is en dat het derhalve niet mogelijk is om in een voor-, achter- of zijstrook te voorzien in een parkeerplaats. Voorts zou het inbouwen van een parkeerplaats de praktijkruimte hypothekeren en niet stroken met een goede ruimtelijke ordening omdat het voet- en fietspad hierop niet ingericht zou zijn.

Volgens de tussenkomenende partij zou de parkeerverordening strijdig zijn met de artikelen 10, 11 en 16 van de Grondwet omdat eigenaars van woningen die ruimtelijk niet over de mogelijkheid beschikken om op eigen terrein een bijkomende parking te voorzien, gediscrimineerd worden en in hun eigendomsrechten worden aangetast.

Voorts zou volgens de tussenkomenende partij de betrokken verordening niet in overeenstemming zijn met artikel 1.1.4. VCRO omdat het verbod om meergezinswoningen op te richten inbreiding van de dorps- en stadskernen tegenwerkt.

## 2.3.

Het gelijkheidsbeginsel kan slechts zijn geschonden indien in rechte en in feite vergelijkbare gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat of indien in rechte en in feite onvergelijkbare gevallen gelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze gelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat.

Er moet vastgesteld worden dat het feit dat een parkeerplaats niet kan worden gerealiseerd in een voor-, achter- of zijstrook, niet belet dat er kan voldaan worden aan de betrokken verordening door, zoals de tussenkomenende partij zelf stelt, het inbouwen van een parkeerplaats. Dat daardoor een (praktijk)ruimte gehypothekeerd wordt, doet aan deze vaststelling geen afbreuk. De tussenkomenende partij toont anderzijds niet aan dat het inbouwen van een parkeerplaats niet zou stroken met een goede ruimtelijke ordening. De tussenkomenende partij toont derhalve de premisse niet aan dat hij gediscrimineerd wordt omdat ruimtelijk niet kan worden voorzien in een bijkomende parking op eigen terrein.

Bovendien houdt het eigendomsrecht geen subjectief recht in op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning “voor het omvormen van een eengezinswoning met praktijk tot meergezinswoning met praktijk”. Uit het feit dat aanvragen onder meer beoordeeld worden op hun overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en dat in bepaalde gevallen vastgesteld wordt dat het aangevraagde niet voldoet of kan voldoen aan deze voorschriften, volgt op zich nog geen schending van het gelijkheidsbeginsel of artikel 16 van de Grondwet.

De tussenkomenende partij kan evenmin gevolgd worden dat het verplichten tot – in bepaalde gevallen – parkeerplaatsen op eigen terrein, hetgeen een aspect uitmaakt van goede ruimtelijke ordening, zou moeten doen besluiten tot strijdigheid met artikel 1.1.4. VCRO.

## 3.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat “aangezien het gebouw met 1 woongelegenheden vermeerderd, dient er op eigen terrein 1 autostaanplaats voorzien te worden”, en dat “de aanvraag (...) geen parkeerplaatsen (voorziet) op eigen terrein waardoor deze niet voldoet aan de parkeerverordening”.

Vervolgens overweegt de verwerende partij:

“  
...

*Tijdens de hoorzitting brengt beroeper een bewijs bij, waaruit blijkt dat zij een garagebox hebben aangekocht in de onmiddellijke omgeving van het pand. Deze garagebox wordt samen met het appartement verhuurd. Volgens beroepers is dit voldoende om tegemoet te komen aan de gemeentelijke parkeerverordening*

*Op basis van deze motivering besluit de deputatie om een afwijking op de gemeentelijke parkeerverordening toe te staan.*

...”

Uit deze passus in de bestreden beslissing kan afgeleid worden dat de verwerende partij een afwijking op de gemeentelijke parkeerverordening toestaat op grond van de verklaring van de aanvrager dat een garage werd aangekocht in de onmiddellijke omgeving, die verhuurd zal worden met de bijkomende woongelegenheden voorzien in het aangevraagde.

4.

Uit artikel 4.3.1, § 1, eerste lid VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder “stedenbouwkundig voorschrift” moet worden verstaan een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg of in een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Uit deze bepalingen volgt dat een aanvraag moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een reglementaire bepaling opgenomen in een stedenbouwkundige verordening.

5.

De verwijzing door de tussenkomende partij naar artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO biedt geen mogelijkheid om af te wijken van “stedenbouwkundige voorschriften”. De bepaling biedt enkel de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen teneinde de aanvraag in overeenstemming te brengen “met het recht” of “met de goede ruimtelijke ordening” en niet om “af te wijken” van het “recht”.

6.

Hoofdstuk IV van Titel IV van het VCRO regelt de “afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften”. Artikel 4.4.1, §1 VCRO onder Afdeling 1 “Afwijkingsmogelijkheden” bepaalt:

*“In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.”*

Uit deze bepaling volgt dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften, maar dat dit alleen kan na een openbaar onderzoek en voor zover de beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, waarbij gepreciseerd wordt dat afwijkingen die betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen niet toegestaan kunnen worden.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt bij die bepaling, die thans is opgenomen onder artikel 4.4.1 VCRO, gesteld (stuk 2011, 2008-2009, nr. 1, p. 136):

*"429. Deze bepaling stemt goeddeels overeen met de beginselen van het huidige artikel 111bis DRO (ingevoegd bij decreet van 21 november 2003) en artikel 49 van het Coördinatiedecreet, en houdt in dat, voor zover daaromtrent een openbaar onderzoek ingericht wordt, in een vergunningsbeslissing beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de bouwwerken, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*De nieuwe formulering stelt niet expliciet dat de beperkte afwijkingen in overeenstemming moeten zijn met de goede ruimtelijke ordening, daar zulks reeds logisch voortvloeit uit het nieuw voorgestelde artikel 117, §1, eerste lid, 1°, b), en §2, DRO.*

*De nieuwe formulering laat toe dat een beperkte afwijking kan worden toegekend, ook indien zij niet uitdrukkelijk wordt gevraagd omwille van de onbekendheid met een specifiek voorschrift.*

*430. Het begrip "beperkte afwijking" wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning.*

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

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

*431. Het begrip "beperkte afwijking" moet worden onderscheiden van de "marginale afwijkingen" bij het as built-attest (nieuw artikel 99, §1, DRO). Marginale afwijkingen staan in relatie tot de bouwplannen, terwijl het "beperkte karakter" van beperkte afwijkingen afgemeten moet worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften."*

Uit deze toelichting blijkt dat geen "essentiële" afwijkingen mogen worden toegestaan. Bovendien moet de "beperkte afwijking" de toets doorstaan van een goede ruimtelijke ordening.

7.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij de afwijking van de parkeerverordening heeft getoetst aan artikel 4.4.1, § 1 VCRO, dat, in tegenstelling tot hetgeen

de tussenkomende partij voorhoudt, tevens van toepassing is op het vergunningverlenend bestuursorgaan dat uitspraak doet in administratief beroep.

Alleszins blijkt dat de afwijking is toegestaan zonder dat een openbaar onderzoek is gehouden, hetgeen in strijd is met deze bepaling.

De argumentatie van de tussenkomende partij dat de VCRO niet zou voorzien in de mogelijkheid voor een deputatie om een openbaar onderzoek te houden, doet aan deze conclusie geen afbreuk.

8

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van de omvorming van een eengezinswoning, op het perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 23 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ