

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 28 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1211  
in de zaak met rolnummer 1415/0219/SA/4/0191

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de <b>gemeente SCHOTEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partij	mevrouw <b>Latifa FAJJIA</b>  vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 37-41

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 december 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 oktober 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 15 juli 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het creëren van een bijkommende woongelegenheid in een bestaande meergezinswoning op het perceel gelegen te Schoten, Petterijstraat 102, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 663n2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Mevrouw Latifa FAJJIA vraagt met een aangetekende brief van 19 februari 2015 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 2 april 2015 de tussenkommende partij toegelaten tussen te komen in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging van de bestreden beslissing.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 2 juni 2015 met nummer S/2015/0069 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

3.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in, maar bezorgt wel het administratief dossier. De tussenkomende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting, maar wel een "pleitnota" in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De dienstdoend kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing op de openbare zitting van 29 november 2016.

De verzoekende partij en de tussenkomende partij verschijnen op de zitting.

Advocaat Nele ANSOMS *loco* advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Sanne SCHEEPERS *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet op de zitting.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Artikel 29 van het Procedurebesluit biedt de tussenkomende partij de mogelijkheid na de schorsingsprocedure een schriftelijke uiteenzetting in te dienen met betrekking tot de vernietigingsprocedure, maar dat is geen verplichting voor de tussenkomende partij.

Hieruit volgt dat wanneer de tussenkomende partij schriftelijk wil antwoorden op de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing, zij dit moet doen in haar verzoekschrift tot tussenkomst of in de schriftelijke uiteenzetting, en dat de Raad in principe geen rekening kan houden met nadien bezorgde nota's.

2.

In beginsel is het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de in het Procedurebesluit bepaalde termijnen dan ook niet toegelaten en moeten die documenten uit de debatten worden geweerd.

Van dit beginsel kan alleen in uitzonderlijke omstandigheden worden afgeweken.

3.

De voormalige raadsman van de tussenkomende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. Zij beschikte hiervoor over een vervaltermijn van 30 dagen, ingaand de dag na de dag van de betekening door de griffier van het door de verzoeker ingediende verzoek tot voortzetting van de rechtspleging, met name 4 augustus 2015.

De voormalige raadsman van de tussenkomen­de partij dient op 16 november 2015 wel een “pleitnota” in , nadat de verzoekende partij haar toelichtende nota al op 16 oktober 2015 bezorgd heeft aan de Raad, na een bericht van de griffie op 21 september 2015.

Een “pleitnota” is als aanvullend procedurestuk niet voorzien in de VCRO, noch in het Procedurebesluit.

De tussenkomen­de partij voert geen uitzonderlijke redenen aan om, in afwijking van voormeld beginsel, de “pleitnota” toch toe te laten in de debatten.

4.

De Raad weert de “pleitnota” van de tussenkomen­de partij dan ook (ambtshalve) uit de debatten.

#### **IV. FEITEN**

Op 12 mei 2014 dient de tussenkomen­de partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het creëren van 1 bijkomend appartement”.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 juli 2014 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 15 juli 2014 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen­de partij:

“ ...

##### **toetsing aan de verordeningen**

...

##### **gemeentelijke parkeerverordening**

*De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein, zoals goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie van 22/10/2010 is van toepassing.*

*De voorliggende aanvraag betreft het creëren van 1 bijkomend appartement (opsplitsing verdiep 1 en 2). Volgens artikel 4 (technische vereisten) van de parkeerverordening dient elk bestaand gebouw dat verder wordt opgesplitst, uitgebreid of een functiewijziging wordt uitgevoerd, te voldoen aan de minimumaantallen, enkel voor de nieuwe opsplitsing. Aangezien bovenvernoemde aanvraag het creëren is van 1 bijkomend appartement, dient er 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden. Volgens de aanvraag wordt er geen autostaanplaats voorzien op het perceel van de aanvraag.*

*Hierdoor voldoet de aanvraag dan ook niet aan de gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein.*

...

##### **project-m.e.r.-screening**

*Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening wijzigt het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 en voegt o.a. een bijlage III toe aan het besluit dat nu in totaal drie bijlagen heeft. Wanneer de aanvraag betrekking heeft op een project dat onder één van de rubrieken van bijlage III*

van het project-m.e.r.-besluit valt, dient de aanvraag de project-m.e.r.-screeningsprocedure te doorlopen en dient een project-m.e.r.-screeningsnota bij de aanvraag gevoegd te worden

De aanvraag heeft enkel betrekking op het creëren van 1 bijkomend appartement (opsplitsing verdiep 1 en 2) waardoor we in alle redelijkheid kunnen stellen dat het project niet onder de rubriek stadsontwikkeling van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit valt.

...

#### **toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag betreft het creëren van 1 bijkomend appartement (opsplitsing verdiep 1 en 2).

Het goed is gelegen aan de gemeenteweg Pletterijstraat gelegen aan het industriegebied aan de Metropoolstraat en het Albertkanaal ten zuidwesten van het centrum van de gemeente Schoten op een afstand van ca. 2,9 km. De Pletterijstraat betreft een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

Het pand op het perceel van de aanvraag betreft een gesloten bebouwing waarvoor in 2013 nog een vergunning (2012/177) werd verleend voor het creëren van 1 bijkomend appartement waardoor er momenteel 2 woongelegenheden vergund zijn op het perceel van de aanvraag.

De voorliggende aanvraag voorziet in het creëren van 1 bijkomend appartement (opsplitsing verdiep 1 en 2).

Volgens de plannen van de aanvraag heeft het pand een totale bouwdiepte van 18,63 meter op de gelijkvloers en 1ste verdieping en een bouwdiepte van 13,69 meter op het tweede verdiep.

De huidige aanvraag voorziet 3 woongelegenheden op het perceel van de aanvraag door een opsplitsing te maken van verdiep 1 en 2.

De plannen van de aanvraag voorzien een woongelegenheden met 1 slaapkamer op de gelijkvloerse verdieping. Een woongelegenheden met 1 slaapkamer op de eerste verdieping en nu nog een extra woongelegenheden met 1 slaapkamer op de tweede verdieping.

Volgens artikel 4 (technische vereisten) van de parkeerverordening dient elk bestaand gebouw dat verder wordt opgesplitst, uitgebreid of een functiewijziging wordt uitgevoerd te voldoen aan de minimumaantallen, enkel voor de nieuwe opsplitsing. Aangezien bovenvernoemde aanvraag het creëren is van 1 bijkomend appartement, dient er 1 extra parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd te worden. Volgens de aanvraag wordt er geen extra autostaanplaats voorzien op het perceel van de aanvraag waardoor de aanvraag dan ook niet voldoet aan de geldende gemeentelijke parkeerverordening.

Om hogervermelde redenen dient dan ook ongunstig advies te worden verleend.

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

*De gebruikte materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord.*

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

*De aanvraag is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

### **advies en eventueel voorstel van voorwaarden**

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beslist een ongunstig advies af te leveren.*

*Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken niet vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 7 juli 2014 en maakt de inhoud van het verslag tot haar eigen motivering.*

*...*

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 12 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 oktober 2014 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

### **3. KNELPUNTEN**

- parkeerverordening: minstens één bijkomende parkeerplaats verplicht per bijkomend appartement → niet mogelijk op eigen terrein + geen openbaar onderzoek gevoerd + niet meer beperkt → geen afwijking mogelijk.*
- geen appartementen in omgeving, straat bestaat vnl. uit eengezinswoningen, atypisch dus voor de straat → precedent voor nog meer appartementen die op termijn zullen leiden naar parkeerproblematiek (die er nu nog niet is) → daarom afwijking op verordening ook geen beperkte afwijking meer (maximum is bereikt sinds vorige opdeling vergund door deputatie).*
- beide appartementen tonen geen kwaliteit: onbruikbaar kleine badkamers, badkamer appartement niveau 2 komt uit in keuken, appartement niveau 1: één kamer zonder lucht en licht, geen buitenruimte, geen eigen berging.*

*...*

### **8. LEGALITEIT: niet OK**

*...*

#### **Toelichting:**

- Artikel 4 van de gemeentelijke verordening inzake het parkeren op privaat domein stelt dat elke bijkomend gecreëerde woongelegenheden dient te voldoen aan de verordening. Voor het creëren van 1 bijkomend appartement moet 1,5 parkeerplaats worden voorzien. Dit mag worden afgerond naar beneden, dus 1 parkeerplaats. De aanvraag voorziet geen parkeerplaats op eigen terrein.*

*De verordening voorziet geen afwijkingsmogelijkheden.*

*Er is geen openbaar onderzoek gehouden zodat de afwijkingsmogelijkheid van art. 4.4.1 VCRO niet kan worden toegepast.*

- *Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer. De voorwaarden uit dit advies dienen strikt nageleefd te worden.*

*Het advies van NV De Scheepvaart is gunstig.*

## **9. GOEDE RO:** niet OK

### **Toelichting:**

*De aanvraag is gelegen in een straat die grenst aan een industriezone (nabij het kanaal).*

*De straat zelf bestaat uit voornamelijk rijwoningen, waarvan de meeste 2 bouwlagen tellen met plat dak of hellend dak. De gevraagde woning bestaat uit 3 bouwlagen en vormt daarmee eerder een uitzondering in het straatbeeld. De links en rechts aanpalende panden bestaan ook uit 3 bouwlagen. Tegenover de aanvraag bevindt zich een industrieel bedrijf. Het gaat om een lokale, laagdynamische straat met een beperkte breedte.*

*De aanvraag is in principe functioneel inpasbaar in de omgeving. De deputatie achtte het reeds aanvaardbaar dat de woning in het kader van een vorige aanvraag in graad van beroep opgesplitst werd in 2 woongelegenheden (PSTV-2012-0704), omdat de woning voldoende groot is om er 2 kwalitatieve appartementen in te richten. Er werd vergunning verleend voor een gelijkvloers appartement en een duplexappartement op beide verdiepingen. Heden wenst men nogmaals een opsplitsing van het duplexappartement in twee appartementen zodat er een woongelegenheid is op elke verdieping.*

*In de omgeving komen nagenoeg geen meergezinswoningen voor. Het werd uitzonderlijk toegestaan om deze woning op te delen in twee appartementen omdat de omvang van de woning dit toelaat en omdat een afwijking op de parkeerverordening mogelijk was, gelet op de beperkte toename van het aantal woningen, het gevoerde openbaar onderzoek en gelet op de voldoende parkeergelegenheid in de omgeving op de openbare weg.*

*Een derde appartement kan echter niet toegestaan worden. Dit is immers atypisch voor de omgeving. Bovendien wordt de parkeerdruk van de 3 appartementen volledig op het openbaar domein afgewenteld. Weliswaar kan dit momenteel nog opgevangen worden door de aanwezige publieke parkeerplaatsen, echter wordt er met deze aanvraag ook een precedent geschapen in de omgeving. Deze vergunning zet de deur open naar nog meer aanvragen voor meergezinswoningen in een omgeving waar deze niet wenselijk zijn, gelet op de schaal van de aanwezige woningen en de schaal van de straat. Op termijn kan dit wel degelijk leiden tot overmatige parkeerdruk. Omdat er geen openbaar onderzoek gevoerd werd, is een afwijking op de parkeerverordening sowieso niet mogelijk. Uit voorgaande blijkt ook dat een dergelijke afwijking omwille van de precedentswaarde ook niet als beperkt beschouwd kan worden.*

*De nieuwe indeling van de verdiepingen is niet kwalitatief. Op de eerste verdieping is er minstens één kamer die geen rechtstreeks daglicht of lucht ontvangt. Van beide*

*appartementen is het sanitair (toilet en douche tezamen) amper 2,5m<sup>2</sup> groot, wat onaanvaardbaar klein is. Een dergelijke badkamer is amper als dusdanig bruikbaar. Het sanitair op de tweede verdieping komt rechtstreeks in de keuken uit. De appartementen beschikken noch over een private buitenruimte, noch over een eigen berging.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 oktober 2014 beslist de verwerende partij op 9 oktober 2014 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

#### 9. Beoordeling:

*Volgens het vastgesteld gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied en industriegebied.*

*...*

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

*...*

*De gemeentelijke Parkeerverordening en de gewestelijke Hemelwaterverordening zijn van toepassing. De aanvraag is niet in overeenstemming de gemeentelijke parkeerverordening.*

*Artikel 4 van de gemeentelijke verordening inzake het parkeren op privaat domein stelt dat elke bijkomend gecreëerde woongelegenheden dient te voldoen aan de verordening.*

*Voor het creëren van 1 bijkomend appartement moet 1,5 parkeerplaats worden voorzien.*

*Dit mag worden afgerond naar beneden, dus 1 parkeerplaats. De aanvraag voorziet geen parkeerplaats op eigen terrein.*

*De verordening voorziet geen afwijkingsmogelijkheden.*

*In de voorgaande vergunning voor de omzetting van de woning naar 2 appartementen oordeelde de deputatie reeds dat een uitzondering op de parkeerverordening mogelijk moet zijn, gelet op de perceelsconfiguratie waardoor een parkeerplaats op eigen terrein onmogelijk is tenzij men de tuinzone zou hypothekeren en gelet op de voldoende parkeermogelijkheden op het openbaar domein. De uitbreiding van 2 naar 3 appartementen betreft een beperkte uitbreiding met slechts één verplichte bijkomende parkeergelegenheid. De parkeerdruk zal door dit project niet noemenswaardig toenemen.*

*Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer. De voorwaarden uit dit advies dienen strikt nageleefd te worden.*

*...*

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de*

voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De aanvraag is gelegen in een straat die grenst aan een industriezone (nabij het kanaal).*

*De straat zelf bestaat uit voornamelijk rijwoningen, waarvan de meeste 2 bouwlagen tellen met plat dak of hellend dak. De gevraagde woning bestaat uit 3 bouwlagen en vormt daarmee eerder een uitzondering in het straatbeeld. De links en rechts aanpalende panden bestaan ook uit 3 bouwlagen. Tegenover de aanvraag bevindt zich een industrieel bedrijf. Het gaat om een lokale, laagdynamische straat met een beperkte breedte.*

*De aanvraag is in principe functioneel inpasbaar in de omgeving. De deputatie achtte het reeds aanvaardbaar dat de woning in het kader van een vorige aanvraag in graad van beroep opgesplitst werd in 2 woongelegenheden (PSTV-2012-0704), omdat de woning voldoende groot is om er 2 kwalitatieve appartementen in te richten. Er werd vergunning verleend voor een gelijkvloers appartement en een duplexappartement op beide verdiepingen. Heden wenst men nogmaals een opsplitsing van het duplexappartement in twee appartementen zodat er een woongelegenheid is op elke verdieping.*

*In de omgeving komen nagenoeg geen meergezinswoningen voor. De meeste woningen daar aanwezig lenen zich qua omvang ook niet tot de omvorming naar een meergezinswoning, zoals wel het geval is bij het pand van de huidige aanvraag.*

*In de vorige aanvraag die tevens vergund werd door de deputatie werd reeds toegestaan om de bestaande woning op te delen in twee appartementen omdat de omvang van de woning dit toelaat en omdat een afwijking op de parkeerverordening mogelijk was, gelet op de beperkte toename van het aantal woningen en gelet op de voldoende parkeergelegenheid in de omgeving op de openbare weg.*

*Aangezien de precedentswaarde voor de omgeving klein is en er nog altijd sprake is van voldoende parkeermogelijkheden op het openbaar domein, die met deze aanvraag niet gehypothekeerd worden, is de deputatie van oordeel dat een derde appartement in deze meergezinswoning aanvaardbaar is.*

*De gevraagde indeling van het gewijzigd appartement op de eerste verdieping en het nieuw appartement is niet kwalitatief, zo blijkt uit de in eerste administratieve aanleg ingediende plannen. Op de eerste verdieping is er minstens één kamer die geen rechtstreeks daglicht of lucht ontvangt. Van beide appartementen is het sanitair (toilet en douche tezamen) amper 2,5m<sup>2</sup> groot, wat onaanvaardbaar klein is. Een dergelijke badkamer is amper als dusdanig bruikbaar. Het sanitair op de tweede verdieping komt rechtstreeks in de keuken uit.*

*De aanvrager brengt nieuwe grondplannen bij van de eerste en tweede verdieping waar een nieuwe kamerindeling wordt voorgesteld die een oplossing biedt voor alle hiervoor gestelde opmerkingen. Deze indeling zou ook reeds zo aanwezig zijn in het pand.*

*Vermits deze indeling geen invloed heeft op de ruimtelijke impact van het gevraagde en derhalve een beperkte wijziging inhouden t.o.v. de eerste plannen, kan vergunning verleend worden op basis van deze gewijzigde plannen.*



**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard. Het advies van de brandweer dient strikt nageleefd te worden.***

*Werden gehoord in zitting van 7 oktober 2014: Latifa Fajjia, vergunningsaanvrager, Wendy Op 't Eynde, Cynthia Steurs.*

*De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 2 oktober 2014, gelet op bovenstaande motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

**V. TUSSENKOMST**

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

**VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

**VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

**Eerste en tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In haar eerste middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van artikel 4.4.1 VCRO, van artikel 4 van de gemeentelijke parkeerverordening goedgekeurd bij besluit van de (Bestendige) Deputatie van 22 oktober 2010, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

*“...*

*15. Het voorwerp van de bestreden beslissing heeft betrekking op het bekomen van een vergunning voor het creëren van één bijkomende woongelegenheid in een bestaande woning.*

*De woning was reeds onderverdeeld in twee woongelegenheden (gelijkvloers enerzijds - eerste en tweede verdieping anderzijds). Door de vergunde werken zullen in het pand met andere woorden drie woongelegenheden voorhanden zijn.*

16. De bestreden beslissing brengt de creatie van een bijkomende woongelegenheden met zich mee. Dergelijke omvorming leidt tot een verplichting wat de aanleg van parkeerplaatsen op het eigen terrein betreft. De gemeente Schoten beschikt immers over een parkeerverordening, die in artikel 4 daarvan het volgende stelt:

...

20. Voorliggende aanvraag noodzaakte dan ook tot het voorzien van een bijkomende parkeerplaats op eigen terrein.

21. Dergelijke parkeerplaats werd niet voorzien. Dit is een manifeste schending van de parkeerverordening, meer in het bijzonder van artikel 4 ervan. Nochtans kan krachtens artikel 4.3.1, §1, 1° a) VCRO slechts een stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor een project dat in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Door een stedenbouwkundige vergunning te verlenen in strijd met de geldende parkeerverordening, wordt voormeld artikel in ieder geval geschonden.

22. Mogelijk heeft verwerende partij de bedoeling gehad een afwijking te vergunnen. Evenwel kan een afwijking van een parkeerverordening slechts vergund worden op basis van artikel 4.4.1 VCRO. Dit artikel stelt vooreerst dat een afwijking slechts voor vergunning in aanmerking komt, in de mate zij beperkt is. Anderzijds kan slechts een vergunning verleend worden indien voorafgaand een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

23. In casu werd geen openbaar onderzoek georganiseerd. Bijgevolg kon geen toepassing gemaakt worden van de uitzonderingsmogelijkheid voorzien in artikel 4.4.1 VCRO. Aan de toepassingsvereisten daartoe werd niet voldaan.

24. Evenmin kan worden aanvaard dat de toegestane afwijking beperkt is. Het staat vast dat minimaal 1 parkeerplaats noodzakelijk was. Hier wordt er geen enkele noodzakelijk geacht.

Bovendien werd ook bij de vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij een tweede woongelegenheden vergund werd geen parkeerplaats voorzien. Dit leidt tot een toestand waarin drie woongelegenheden voorzien zijn, waarvoor in totaal eigenlijk 4,5 parkeerplaatsen noodzakelijk zouden zijn, terwijl er geen enkele wordt voorzien! Zulks is kennelijk onzorgvuldig en zelfs onredelijk.

25. Er is manifest geen sprake van een beperkte afwijking. Minstens wordt niet voldaan aan de formele vereisten om een afwijking te vergunnen. De beslissing is evenmin voldoende formeel gemotiveerd, nu de motivering in rechte foutief is. Ook in feite wordt niet gemotiveerd waarom de afwijking als beperkt aanzien kan worden.

...”

In haar tweede middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van artikel 4.7.23 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen:

“...

27. In de uiteenzetting van het eerste middel werd aangegeven dat het vergunde project een afwijking vormt van de geldende parkeerverordening. Anderzijds werd aangetoond dat slechts een stedenbouwkundige vergunning verleend kon worden voor een project dat een afwijking van de verordening bevat indien toepassing gemaakt kon worden van artikel 4.4.1 en op voorwaarde dat voorafgaand aan het verlenen van de vergunning een openbaar onderzoek werd georganiseerd. Ingevolge het niet organiseren van een openbaar onderzoek kon geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden.

28. Verzoekende partij wenst te wijzen op het feit dat ook in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 2 oktober 2014 reeds gewezen werd op dit probleem.

*Immers, er werd expliciet gesteld:*

*"Er is geen openbaar onderzoek gehouden zodat de afwijkmogelijkheid van art. 4.4,1 VCRO niet kan worden toegepast."*

29. Ingevolge artikel 4.4.23 VCRO dient de Deputatie haar beslissing te baseren op het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Dit betekent niet dat de Deputatie het advies moet volgen, doch wel dat de Deputatie rekening dient te houden met de argumentatie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en dat dit ook moet blijken uit de beslissing van de Deputatie.

30. In casu wees de PSA op een duidelijk legaliteitsprobleem, zijnde het ontbreken van een openbaar onderzoek en de onmogelijkheid om afwijkingen van de parkeerverordening te verlenen ingevolge dit gebrek. De Deputatie is hieraan volledig voorbij gegaan in de bestreden beslissing. Er wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend met afwijking van de geldende parkeerverordening. Op geen enkele wijze wordt nochtans gemotiveerd waarom de Deputatie van oordeel is dat de in artikel 4.4.1 voorziene verplichting tot organisatie van een openbaar onderzoek in casu niet van toepassing zou zijn, dan wel waarom hieraan voorbijgegaan kan worden.  
..."

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

In het verzoek tot tussenkomst stelt de tussenkomende partij:

“ ...

### III.1. Voldoende parkeergelegenheid in de omgeving

*In de straat en nabije omgeving is er nog steeds meer dan voldoende parkeergelegenheid zodat er geen noodzaak bestaat aan het opleggen van de verplichting tot het creëren van 1 bijkomende parkeerplaats.*

*Mits gemotiveerde beslissing kon het bestuur wel degelijk afwijken van de gemeentelijke parkeerverordening zolang dit geen afbreuk doet aan de doelstellingen van de verordening.*

*De verordening beoogt om voldoende parkeerruimte op eigen terrein te laten voorzien, het voortuinparkeren te reglementeren, alsook om de inplanting en inrichting van parkeerplaatsen te beheren.*

*Door een afwijking op de verordening toe te staan voor verzoekster voldeed het bestuur aan de redelijkheidsverplichting: in de straat en nabije omgeving is er bijzonder veel parkeerplaats zodat er in eerste instantie al geen noodzaak bestaat om een extra parkeerplaats op eigen terrein te voorzien.*

*Verzoekster heeft talloze foto's genomen op verschillende tijdstippen om aan te tonen dat er in de straat geen parkeeroverlast is, wel integendeel. Het merendeel van de woningen in de*

straat heeft een eigen parkeerplaats/garage en in de straat staan praktisch geen geparkeerde wagens. Er is nooit een parkeerprobleem.

Verzoekster wees er ook op dat er steeds aan weerskanten van de straat geparkeerd kan worden alsook dat er een fabriek achter hun woning gelegen is waar zeer veel parkeermogelijkheden zijn.

Verder werd erop gewezen dat — in afwijking van de situatie in 2012 — in 2014 een deel van de straat afgesloten was omdat er verbouwwerken werden uitgevoerd aan de fabriek tegenover de woning van verzoekster. Ondanks het niet ter beschikking zijn van een 20tal parkeerplaatsen tijdens deze werken, was er nog steeds ruim voldoende parkeerplaats in de straat en de omliggende zijstraten. Ook hiervan werden door verzoekster foto's genomen.

Nu er geen enkel parkeerprobleem is kon wel degelijk - mits gemotiveerde beslissing - worden afgeweken van de gemeentelijke verordening.

Door de weigering tot goedkeuring van het creëren van een meergezinswoning, louter en alleen om redenen van het niet voldoen aan de technische vereisten voor 1 extra parkeerplaats, maakt het bestuur zich schuldig aan schending van het redelijkheidsbeginsel.

III.2. In de straat bevinden zich enkel kleine eengezinswoningen, dus de mogelijkheid dat er naderhand door andere eigenaars van deze eengezinswoningen meergezinswoningen zouden worden gecreëerd is praktisch onbestaande.

### III.3. Sociaal-economisch

Verzoekster en haar echtgenoot vormen een jong gezin en geven een opwaardering aan de buurt. Hun eigendom was voorheen zeer lang onbewoond en ligt in een woonwijk dat toch een sterk industrieel karakter vertoont, en waar vroeger weinig jonge gezinnen hun intrek namen.

Verzoekster en haar gezin hebben het toch aangedurfd om in deze wijk een huis aan te kopen en alzo mee te zorgen voor een opwaardering van de wijk.

### III.4. De kenmerken van het pand

Het desbetreffende pand is een grote eigendom, van meer dan 200m<sup>2</sup>, dat perfect ingedeeld is voor meerdere appartementen met alle nodige voorzieningen. Voor 1 gezin is de woning niet geschikt.

Hierbij dient bijkomend opgemerkt te worden dat het immobiliënkantoor destijds het pand ook verkocht onder de noemer 'opbrengsteigendom'. Verzoeksters en haar echtgenoot gingen er te goeder trouw van uit dat het pand in feite reeds een meergezinswoning was en aldus ook zo verkocht werd, minstens dat het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning voor het creëren van een meergezinswoning geen probleem zou vormen. Verzoekster en haar echtgenoot voelen zich op dit vlak ernstig misleid door het immobiliënkantoor, wat uiteraard niet aan het bestuur kan verweten worden.

Voor verzoekster en haar echtgenoot was de verkoop als 'opbrengsteigendom' echter wél de doorslaggevende factor voor de aankoop van het pand. Indien het pand niet als meergezinswoning kan gebruikt worden zullen zij genoodzaakt zijn het pand te verkopen nu zij bij de aankoop ervan rekenden op de (gedeeltelijke) verhuurwaarde ervan om hiermee de lening te kunnen afbetalen.

*Bijgevolg zou de weigering van de stedenbouwkundige vergunning enorme financiële implicaties hebben voor het jonge gezin. Dit terwijl men van het bestuur zou mogen verwachten om jonge gezinnen aan te moedigen om in de gemeente te komen wonen en de buurt mee sociaal aantrekkelijk te maken.*

*...*

4.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota dat de tussenkommende partij niet antwoordt op de in haar beroepsverzoekschrift vermelde argumenten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het “opsplitsen” van een vergund duplexappartement in 2 woonegelegenheden binnen het volume van een bestaande rijwoning met 3 bouwlagen.

Uit de voorgeschiedenis van het dossier blijkt dat de verwerende partij in 2012 al een vergunning verleend heeft voor het “opdelen” van deze oorspronkelijke rijwoning in 2 woonegelegenheden.

De tussenkommende partij verduidelijkt op het aanvraagformulier, en zoals bevestigd in het verzoek tot tussenkomst, dat zij met de aanvraag een “bijkomend appartement” beoogt of, met andere woorden, een bijkomende opsplitsing vraagt van een bestaande meergezinswoning, namelijk van 2 naar 3 appartementen.

2.1.

Artikel 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing over het administratief beroep neemt op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij, of haar gemachtigde, de betrokken partijen, op hun verzoek, schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Uit deze bepaling volgt onder meer dat de verwerende partij de standpunten in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over de aanvraag moet betrekken.

2.2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag onder meer dat “*geen openbaar onderzoek (is) gehouden zodat de afwijkingsmogelijkheid van art. 4.4.1 VCRO niet kan worden toegepast*”. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat zij zich niet aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar zowel in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als in de bestreden beslissing is te lezen:

*“...*

*Artikel 4 van de gemeentelijke verordening inzake het parkeren op privaat domein stelt dat elke bijkomend gecreëerde woonelegenheden dient te voldoen aan de verordening. Voor het creëren van 1 bijkomend appartement moet 1,5 parkeerplaats worden voorzien. Dit mag worden afgerond naar beneden, dus 1 parkeerplaats.*

*De aanvraag voorziet geen parkeerplaats op eigen terrein.*

*De verordening voorziet geen afwijkingsmogelijkheden.*

*...”*

3.

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van artikel 4 van de verordening van de gemeente Schoten inzake parkeren op privaat domein (hierna gemeentelijke parkeerverordening genoemd), bij besluit van 22 oktober 2010 goedgekeurd door de verwerende partij.

Volgens de verwerende partij zelf wijkt de aanvraag af van stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald van artikel 4 van de gemeentelijke parkeerverordening.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag hiermee “niet in overeenstemming” acht, maar de vergunning toch verleent.

4.

Artikel 4.b van de gemeentelijke parkeerverordening bepaalt:

“ ...

**Algemeen**

- *Wanneer een bestaand gebouw verder wordt opgesplitst, uitgebreid of een functiewijziging wordt uitgevoerd, gelden de minimumaantallen, zoals bepaald in onderstaande tabel en de parkeerstudie, enkel voor de nieuwe opsplitsing, uitbreiding of de nieuwe functies.*
- *Bestemmingen die eerder wederrechtelijk gerealiseerd werden, kunnen daarbij echter niet in aanmerking genomen worden voor de bepaling van de huidige toestand.*
- *Wanneer in een gebouw meerdere functies, die vernoemd worden in artikel 2, zijn gehuisvest, gelden de minimumaantallen zoals vermeld in onderstaande tabel en de parkeerstudie ten aanzien van elke functie en is het totaal minimumaantal parkeerplaatsen gelijk aan de som van het minimumaantal parkeerplaatsen per functie.*

*Hiervan kan afgeweken worden indien meervoudig ruimtegebruik van de parkeerplaatsen mogelijk is. Hierbij moet het verschil in tijdgebruik van de verschillende functies duidelijk aangetoond worden in de verantwoordingsnota.*

- *Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen voor personen met verminderde beweeglijkheid dient de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid te worden gevolgd.*
- *Alle getallen na de komma worden naar beneden afgerond.*
- *Enkel ruimtes die effectief voor de functie gebruikt worden, worden bij de vloeroppervlakte gerekend.*

**Tabel: Minimumaantallen parkeerplaatsen bij meergezinsgebouwen**

MEERGEZINSGEBOUW	MINIMUM AANTAL
Appartement	1,5 per woongelegenhed
Studio	1 per woongelegenhed

...”

Uit dit artikel blijkt dat wanneer een bestaand meergezinsgebouw (verder) wordt opgesplitst, de minimaal aantallen in bovenstaande tabel alleen gelden voor de nieuwe opsplitsing, waardoor, bij opsplitsing in appartementen, zoals met de bestreden beslissing, minimum 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden voorzien moet worden. Dit veronderstelt, “naar beneden afgerond”, minimum 1 parkeerplaats voor het bijkomend appartement.

5.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO blijkt dat een vergunning moet worden geweigerd wanneer de aanvraag in strijd is met onder meer stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“...

*§1. 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.*

...”

De toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO noodzaakt dat de aanvraag wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

6.1.

Naast de vaststelling in de bestreden beslissing, zoals in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de gemeentelijke parkeerverordening op zich “geen afwijkingsmogelijkheden” op de stedenbouwkundige voorschriften voorziet, blijkt dat de verwerende partij haar beoordeling beperkt tot de volgende (andersluidende) overwegingen:

“...

*In de voorgaande vergunning voor de omzetting van de woning naar 2 appartementen oordeelde de deputatie reeds dat een uitzondering op de parkeerverordening mogelijk moet zijn, gelet op de perceelsconfiguratie waardoor een parkeerplaats op eigen terrein onmogelijk is tenzij men de tuinzone zou hypothekeren en gelet op de voldoende parkeermogelijkheden op het openbaar domein. De uitbreiding van 2 naar 3 appartementen betreft een beperkte uitbreiding met slechts één verplichte bijkomende parkeergelegenheid. De parkeerdruk zal door dit project niet noemenswaardig toenemen.*

...”

6.2.

De verwerende partij vermeldt geen concrete rechtsgrond bij haar beoordeling van de afwijkingsmogelijkheid.

De Raad kan dan ook niet onderzoeken of de verwerende partij “op geldige wijze”, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, is afgeweken van artikel 4 van de gemeentelijke parkeerverordening.

6.3.

Wanneer de verwerende partij in de bestreden beslissing artikel 4.4.1, §1 VCRO toepast, zoals de verzoekende partij vermoedt, blijkt dat er geen openbaar onderzoek georganiseerd is.

Los van de vraag of de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, kan worden beschouwd als een “beperkte” afwijking, zoals bepaald in artikel 4.4.1, §1 VCRO, is dit nochtans een toepassingsvoorwaarde van deze afwijkingsbepaling.

De beoordeling in de bestreden beslissing is daarover dan ook des te onzorgvuldiger omdat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit uitdrukkelijk heeft benadrukt in zijn verslag.

De tussenkomenende partij kan het redelijkheidsbeginsel niet inroepen tegen een uitdrukkelijke decretale regeling.

7.

Het eerste en tweede middel zijn dan ook gegrond.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Latifa FAJJIA is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 oktober 2014, waarbij aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het creëren van een bijkomende woongelegenheden in een bestaande meergezinswoning op het perceel gelegen te Schoten, Petterijstraat 102, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 663n2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij, binnen een vervaltermijn van 4 maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomenende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomenende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 augustus 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend voorzitter van de vierde kamer,

Stephanie SAMYN

Eddy STORMS