

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0838  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0440/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>BRASSCHAAT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 28 januari 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van de bvba Q-BOUWPARTNERS (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 12 oktober 2015 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 2930 Brasschaat, De Dries 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummer 431d3 en 431h3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
Verwerende partij dient geen antwoordnota in maar wel het administratief dossier.

2.  
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 oktober 2017.

Advocaat Christophe SMEYERS *loco* advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.  
Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 17 juni 2015 bij verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het verbouwen van een gezinswoning/garage/magazijn*”.

2.

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

Het perceel ligt tevens binnen de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘*Verbod op meergezinswoningen*’, dat werd goedgekeurd op 28 juli 2011.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 september 2015 tot en met 6 oktober 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Verzoekende partij weigert op 12 oktober 2015 in eerste aanleg de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

#### Verordeningen

##### Parkeerverordening

*De goedgekeurde parkeerverordening bepaalt dat er 1,5 parkeerplaats per woning dient voorzien/behouden te worden.*

*Er kan – op basis van een gemotiveerde nota – een afwijking (compensatoire vergoeding) worden toegestaan door het college van burgemeester en schepenen indien duidelijk gemotiveerd wordt dat het technisch onmogelijk is om de normen na te leven of dat de afwijking leidt tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij op basis van de goede ruimtelijke ordening, zowel de kwaliteit van het project bekeken wordt, als ook de impact op de omgeving. De bestaande woning werd opgericht met een inpandige garage en de aanvraag beoogt de omvorming van deze garage tot leefruimte, zonder dat er een andere garage voorzien wordt. Deze bestaande woning maakte deel uit van een eigendom, waarvoor in 2012 een verkavelingsvergunning werd verleend voor het vormen van drie loten. In overleg met de gemeente werd het verkavelingsontwerp aangepast naar profiel, tuinzones en het voorzien van garages op eigen terrein.*

*Het omvormen van een inpandige garage tot leefruimte leidt niet tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit en heeft uitsluitend financiële beweegredenen. In de verordening werd uitdrukkelijk opgenomen dat financiële redenen niet aanvaardbaar zijn als afwijking.*

*De afwijking op de verplichting tot het voorzien/behouden van parkeerplaatsen op eigen terrein kan niet worden toegestaan.*

...

##### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

*De bestaande ééngezinswoning met inpandige garage maakt deel uit van een eigendom waarop in overleg met de gemeente een hogere woondichtheid werd toegelaten onder strikte randvoorwaarden.*

*Het project beoogde het voorzien van kleine, betaalbare woningen waarbij de gemeente erop heeft toegezien dat er een kwaliteitsvol project komt met een tuinzone, terrassen en garages op eigen terrein.*

*Het omvormen van de bestaande inpandige garage met bergruimte tot leefruimte is in strijd met deze visie en met de goedgekeurde gemeentelijke parkeerverordening.*

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 21 oktober 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 januari 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

#### 8. LEGALITEIT: OK

...

De parkeerverordening is niet van toepassing op de voorliggende aanvraag.

*“Verplichting aanleg benodigd aantal parkeerplaatsen*

*Deze verordening is van toepassing op stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor het bouwen, herbouwen, verbouwen, vergroten en vergunningsplichtige functiewijzigingen.*

*Normen ...*

- *Bij verbouwing of uitbreiding van de woning zijn de normen enkel van toepassing indien bijkomende woongelegenheden gerealiseerd worden. Een zorgwoning wordt niet beschouwd als een bijkomende woongelegenheden.”*

*De aanvraag voorziet in het verbouwen en het beperkt uitbreiden van een bestaande eengezinswoning, niet in het vermeerderen van het aantal woongelegenheden.*

#### 9. GOEDE RO: OK

...

Beperkte impact op mobiliteit

- *in pandige garage bij woning betrokken = geen parkeermogelijkheid op eigen terrein*
- *supprimeren garage = parkeerplaats vrij op straat*
- *parkeerverordening n.v.t.*

”  
...

Na de hoorzitting van 26 januari 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 28 januari 2016 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

#### 9. BEOORDELING

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook de goede ruimtelijke ordening.*

...

De parkeerverordening is niet van toepassing op de voorliggende aanvraag.

*“Verplichting aanleg benodigd aantal parkeerplaatsen*

*Deze verordening is van toepassing op stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor het bouwen, herbouwen, verbouwen, vergroten en vergunningsplichtige functiewijzigingen.*

*De vergunningshouder is verplicht om het benodigde aantal parkeerplaatsen aan te leggen, zoals bepaald in deze verordening en dit bij onderstaande vergunningsplichtige werken:*

- *het bouwen of het herbouwen van een gebouw*
- *het uitbreiden van een gebouw*
- *het opsplitsen van een gebouw of het wijzigen van het aantal woongelegenheden, met uitzondering van zorgwonen*
- *het uitvoeren van vergunningsplichtige functiewijzigingen*

*Normen (...)*

- *Bij verbouwing of uitbreiding van de woning zijn de normen enkel van toepassing indien bijkomende woongelegenheden gerealiseerd worden. Een zorgwoning wordt niet beschouwd als een bijkomende woongelegenheden.”*

*De aanvraag voorziet in het verbouwen en het beperkt uitbreiden van een bestaande eengezinswoning, niet in het vermeerderen van het aantal woongelegenheden.*

...

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening*

...

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

...

*De omgeving laat zich kenmerken met eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing. De panden bestaan uit twee bouwlagen onder verschillende dakvormen.*

*In de huidige toestand vormt de woning in voorliggende aanvraag een gekoppelde bebouwing met de rechter aanpalende woning. Doordat het perceel aan de linker zijde werd verkaveld, zal de woning in de toekomst echter een rijwoning vormen. Het perceel van de aanvraag maakt geen onderdeel uit van de verkaveling.*

...

*De aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit*

*De inpandige garage wordt bij de woning betrokken, waardoor er geen parkeermogelijkheden zijn op eigen terrein. Echter komt er door het supprimeren van de garage, op straat een parkeerplaats vrij ter hoogte van de oude garagepoort. Deze kan weer volledig benut worden.*

*De parkeerverordening is niet van toepassing op de aanvraag.*

...”

Dit 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 MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg, goedgekeurd door verwerende partij op 10 oktober 2013 (hierna: parkeerverordening), van de artikelen 4.3.1, §1, a) en 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids-, het rechtszekerheids-, het vertrouwens- en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Verzoekende partij licht het middel toe als volgt:

“ ...

*Doordat de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Brasschaat op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg bepaalt dat bij een project steeds het minimum aantal parkeerplaatsen moet behouden blijven;*

*Doordat in voorliggend dossier de enige inpandige parkeerplaats wordt omgevormd tot leefruimte, zonder enige compensatie naar parkeerbehoud elders op het perceel,*

Doordat conform art. 4.3.1 §1, 1° a) VCRO een stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde strijdig is met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;

Terwijl de deputatie in voorliggend dossier oordeelt dat de verordening niet van toepassing zou zijn omdat het aantal woongelegenheden niet vermeerderd;

Terwijl de door de deputatie ter motivering van het andersluidend standpunt dan de gemeente aangehaalde bepaling in voorliggend geval irrelevant is en geen afbreuk doet aan de vereiste dat bij een verbouwing het minimum aantal parkeerplaatsen steeds moet behouden blijven;

Terwijl de bestreden beslissing evenmin een beoordeling inhoudt omtrent de afwijking van de verordening in het licht van art. 4.4.1 VCRO;

...

Toelichting bij het middel:

17. De gemeente Brasschaat heeft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg aangenomen, met als doel een doordacht parkeerbeleid te voeren.

⇒ Het reglement heeft in essentie als doel zoveel als mogelijk geparkeerde wagens van de openbare weg en uit de voortuinstrook te houden. De stedenbouwkundige verordening werd goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 10 oktober 2013.

18. Verwerende partij is in het bestreden besluit van oordeel dat de verordening niet van toepassing is omdat het voorwerp van de aanvraag niet voorziet in het vermeerderen van het aantal woongelegenheden ...

19. De zienswijze van verwerende partij is daarmee manifest foutief. De relevante bepalingen uit de stedenbouwkundige verordening luiden als volgt:

"Verplichting aanleg benodigd aantal parkeerplaatsen

Deze verordening is van toepassing op stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor het bouwen, herbouwen, verbouwen, vergroten en vergunningsplichtige functiewijzigingen.

(...)

Normen

De verplichtingen voortkomend uit de verordening maken blijvend deel uit van de stedenbouwkundige vergunning.

- Het minimum aantal parkeerplaatsen per project dient steeds in functie van het project te worden behouden zolang de inrichting blijft bestaan waarvoor ze gelden, ook na overdracht van de zakelijke rechten op het project

- ...

- Bij verbouwing of uitbreiding van een woning zijn de normen enkel van toepassing indien bijkomende woongelegenheden gerealiseerd worden. Een zorgwoning wordt niet beschouwd als een bijkomende woongelegenheden.

(...)"

20. De verordening omschrijft zeer duidelijk dat de verordening van toepassing is op stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor het bouwen, herbouwen, verbouwen, vergroten en vergunningsplichtige functiewijzigingen. Het project in kwestie betreft het "verbouwen" van een eengezinswoning waarbij de gelijkvloerse garage wordt omgevormd tot leefruimte en de bouwdiepte ook met 1m wordt vergroot. Er is ook sprake van een beperkte uitbreiding.

21. Voor de normen die gehanteerd moeten worden, moet worden verwezen naar het eerste punt onder "normen" van de stedenbouwkundige verordening. De verordening stelt daar zeer duidelijk dat het minimum aantal parkeerplaatsen per project steeds in functie van het project

moet worden behouden zolang de inrichting blijft bestaan waarvoor ze gelden, ook na overdracht van de zakelijke rechten.

22. Verwerende partij vergist zich in het bestreden besluit door te verwijzen naar het derde punt onder "normen", waar wordt gesteld dat bij verbouwing of uitbreiding van een woning de normen enkel van toepassing zijn indien bijkomende woongelegenheden worden gerealiseerd. De geformuleerde verwijzing is in deze irrelevant. Het eerste en het derde streepje gaan over wezenlijk andere situaties en moeten los van elkaar toegepast worden.

23. Door samenlezing van de hierboven vernoemde citaten uit de verordening blijkt duidelijk dat:

(a) de verordening bij een verbouwing van toepassing is (zie randnr. 20), en  
(b) als de verordening van toepassing is, de norm qua aantal parkings dus geldt, en  
(c) bij een bestaand project steeds het minimum aantal parkeerplaatsen behouden moet blijven en het zodoende niet mogelijk is om de interne parkeerplaats te verwijderen zonder een andere te voorzien en dus blijvend aan de parkeernorm te voldoen (zie randnr. 21).

24. Hierbij moet worden benadrukt dat de verwijzing in het bestreden besluit naar het hieronder weergegeven citaat uit de verordening, geheel irrelevant is. De geciteerde bepaling bepaalt immers enkel de gevallen, werken of handelingen, waarbij bijkomend parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. In voorliggend geval moeten er echter geen bijkomende parkeerplaatsen worden aangelegd om de aanvraag die 1 woning behelst, te doen voldoen aan de norm van 1 parking (nu die er al was). De bestaande interne parkeerplaats moet daarentegen wel behouden blijven (zie hoger).

"De vergunningshouder is verplicht om het benodigde aantal parkeerplaatsen aan te leggen, zoals bepaald in deze verordening en dit bij onderstaande vergunningsplichtige werken:

- Het bouwen of het herbouwen van een gebouw
- Het uitbreiden van een gebouw
- Het opsplitsen van een gebouw of het wijzigen van het aantal woongelegenheden, met uitzondering van zorgwonen
- Het uitvoeren van vergunningsplichtige functiewijzigingen

25. Bovenstaande uiteenzetting maakt duidelijk dat:

(a) de stedenbouwkundige verordening op het project wél degelijk van toepassing is;  
(b) er dus een norm van 1 geldt voor de ene woning;  
(c) de bestaande inpandige parkeergarage aldus behouden moet blijven cfr de verordening.

26. Het moet trouwens worden benadrukt dat de visie van de deputatie aangaande het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordening tot absurde gevolgen zou leiden en zeer duidelijk zou ingaan tegen de geest / het doel van verordening die ze zelf goedkeurde.

⇒ Immers, de visie houdt in dat een aanvrager in eerste instantie een aanvraag kan indienen met een inpandige garage om te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening, om nadien met een tweede aanvraag (verbouwing), zonder enige probleem een vergunning zou kunnen bekomen tot omvorming van die garage in een verblijfsruimte (en met schrapping van de parking op eigen perceel dus) waarbij de verordening dan niet van toepassing zou zijn ("het is een verbouwing en het aantal woongelegenheden wijzigt niet, dus de verordening is niet van toepassing volgens de deputatie, waarbij men de regel van het behoud van het aantal parkings totaal negeert).

⇒ Deze zienswijze is absurd. Er aan vasthouden is kennelijk in strijd met de verordening, minstens met het rechtszekerheidsbeginsel, vertrouwensbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

27. Het bestreden besluit miskent dan ook de in het middel aangehaalde bepalingen. De aanvraag is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen

van parkeerplaatsen buiten de openbare weg dd. 10 oktober 2013, zodoende strijdig met art. 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO en artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet van 29 juli 1991 alsook uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

28. Voor de volledigheid benadrukt verzoekende partij dat in voorliggende aanvraag geen afwijking werd aangevraagd, en evenmin toegekend. De aanvraag omvat immers geen gemotiveerde afwijking, zoals vereist volgens de gemeentelijke verordening, noch omvat het besluit een bijzondere motivering omtrent de afwijking. Nochtans is dat desgevallend vereist.

...

29. Bovenstaande louter ten overvloede, gezien uit het bestreden besluit duidelijk blijkt dat verwerende partij van oordeel is dat de parkeerverordening geheel niet van toepassing is, terwijl ze dat manifest wel is.

30. Ten slotte is duidelijk dat het in alle redelijk evenmin te verantwoorden valt de bestaande parking die volgens de verordening behouden moet blijven, te schrappen te laste van parkeren op de openbare weg, en dat omdat de gemeente uitdrukkelijk net de verordening opmaakte om parkeren op de openbare weg en in de voortuinstraken te vermijden, de deputatie die verordening ook goedkeurde, en het tegendeel bewerkstellingen manifest zou ingaan tegen het doel van de verordening en dus niet zou getuigen van redelijkheid, zorgvuldigheid, continuïteit en rechtszekerheid, in tegendeel het omzeilen van de verordening in twee opeenvolgende aanvragen" mogelijk zou maken (zie hoger nr. 26). Bovendien geldt er tevens een verordende bepaling (stuk 6) die verbiedt verhardingen in de voortuin te hebben die niet dienen in functie van het bereiken van een vergunde carport of garage, net opdat er dus niet onnodig wagens in de voortuin geparkeerd zouden moeten worden nu de gemeente met de verordening de voertuigen maximaal uit de voortuinen en van de openbare weg wil houden.

..."

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO diende te worden geweigerd wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften van de parkeerverordening, op basis waarvan de (vereiste) bestaande parkeerplaats bij de te verbouwen en uit te breiden eengezinswoning moet worden behouden, temeer er daarop geen gemotiveerde afwijking wordt gevraagd noch wordt toegekend.

2.

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

*"§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

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

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

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen."*

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

*“stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in: ...*

*c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;”*

Partijen betwisten niet dat de parkeerverordening een stedenbouwkundige verordening betreft in de zin van artikel 1.1.2, 13° VCRO, en dat voorliggende aanvraag in beginsel niet kan worden vergund, indien ze strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van deze parkeerverordening.

Op basis van artikel 4.3.1 VCRO dient verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het beroepschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften van (onder meer) het gewestplan en de parkeerverordening (en desgevallend of de gevraagde afwijking op deze voorschriften kan worden beschouwd als een toegelaten beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO), evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling hieromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

De (relevante) stedenbouwkundige voorschriften van de parkeerverordening luiden als volgt:

*“Algemene bepalingen en begripsbepalingen*

*Aanleg van een parkeerplaats:* Het bouwen van een nieuwe parkeerplaats, het in eigendom bezitten of verwerven van een bestaande parkeerplaats. Een langdurige erfpacht van meer van 50 jaar wordt aanvaard als bezit. Bestaande parkeerplaatsen mogen niet reeds in aanmerking genomen zijn voor het verkrijgen van een andere bouwvergunning.

...

*Bouwen en herbouwen:* Het oprichten van een nieuwe constructie of meer dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.

*Uitbreiden:* Het bestaande vergund volume van een gebouw vergroten waarbij de uitbreiding fysisch één geheel vormt met het oorspronkelijke gebouw.

*Verbouwen:* Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.

...

*Toepassingsgebied*

*Deze verordening is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Brasschaat. ...*



#### Verplichting aanleg benodigd aantal parkeerplaatsen

*Deze verordening is van toepassing op stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor het bouwen, herbouwen, verbouwen, vergroten en vergunningsplichtige functiewijzigingen.*

*De vergunningshouder is verplicht om het benodigde aantal parkeerplaatsen aan te leggen, zoals bepaald in deze verordening en dit bij onderstaande vergunningsplichtige werken:*

- *het bouwen of het herbouwen van een gebouw*
- *het uitbreiden van een gebouw*
- *het opsplitsen van een gebouw of het wijzigen van het aantal woongelegenheden, met uitzondering van zorgwonen*
- *het uitvoeren van vergunningsplichtige functiewijzigingen*

*Indien het benodigde aantal parkeerplaatsen niet gerealiseerd kan worden, dient de reden gemotiveerd te worden en dient een compensatoire vergoeding betaald te worden aan het gemeentebestuur, zoals vastgelegd in het "Belastingsreglement op het ontbreken van parkeerruimten".*

#### Normen

*De verplichtingen voortkomend uit de verordening maken blijvend deel uit van de stedenbouwkundige vergunning.*

- *Het minimum aantal parkeerplaatsen per project dient steeds in functie van het project te worden behouden zolang de inrichting blijft bestaan waarvoor ze gelden, ook na overdracht van de zakelijke rechten op het project*
- ...
- *Bij verbouwing of uitbreiding van een woning zijn de normen enkel van toepassing indien bijkomende woongelegenheden gerealiseerd worden. Een zorgwoning wordt niet beschouwd als een bijkomende woongelegenheden.*
- ...
- *In onderstaande bepalingen wordt het aantal minimaal te realiseren parkeerplaatsen weergegeven. Er wordt naar beneden afgerond naar het vorige geheel getal.*

*...*

De bestreden beslissing overweegt inzake de conformiteit van de aanvraag met geciteerde stedenbouwkundige voorschriften het volgende:

*"...*

*De parkeerverordening is niet van toepassing op de voorliggende aanvraag.*

*..*

*De aanvraag voorziet in het verbouwen en het beperkt uitbreiden van een bestaande eengezinswoning, niet in het vermeerderen van het aantal woongelegenheden.*

*..."*

4.

Uit de stukken van het administratief dossier, inzonderheid het aanvraagformulier en de bouwplannen, blijkt dat de aanvraag voorziet in de verbouwing en beperkte uitbreiding van een bestaande halfopen ééngezinswoning, zonder wijziging van het aantal woongelegenheden. De woning wordt (in het licht van een verkavelingsvergunning voor het aanpalend terrein) omgevormd tot een rijwoning, waarbij onder meer een bestaande garage/opslagplaats op het gelijkvloers wordt omgevormd naar een leefruimte, keuken en eetruimte.

Op basis van hoger geciteerde stedenbouwkundige voorschriften van de parkeerverordening blijkt dat "deze verordening van toepassing is op stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor het ... verbouwen, vergroten ...", evenals dat "het minimum aantal parkeerplaatsen per project steeds in functie van het project dient te worden behouden zolang de inrichting blijft bestaan waarvoor ze gelden, ook na overdracht van de zakelijke rechten op het project". Verzoekende partij maakt

afdoende aannemelijk dat verwerende partij met de verwijzing in de bestreden beslissing naar het voorschrift dat “*de normen bij verbouwing of uitbreiding van een woning enkel van toepassing zijn indien bijkomende woongelegenheden gerealiseerd worden*” ten onrechte geen rekening houdt met de plicht om “*het minimum aantal parkeerplaatsen per project steeds in functie van het project te behouden zolang de inrichting blijft bestaan waarvoor ze gelden*”. Zij stelt terecht dat er in het kader van voorliggende aanvraag weliswaar geen nieuwe parkeerplaatsen (conform het benodigde aantal) moeten worden aangelegd (naargelang de aard van de vergunningsplichtige werken), maar dat de bestaande (in pandige) parkeerplaats moet worden behouden.

De lezing door verzoekende partij van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op ‘het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg’ ligt in de lijn van de doelstelling van deze verordening, die er volgens verzoekende partij in bestaat om “*zoveel als mogelijk geparkeerde wagens van de openbare weg en uit de voortuinstrook te houden*”, terwijl het tegendeel niet blijkt uit de bestreden beslissing. Verzoekende partij stelt terecht dat deze doelstelling, evenals de stedenbouwkundige voorschriften die in functie daarvan werden bepaald (inzonderheid inzake het minimum vereiste aantal parkeerplaatsen naargelang het gebouw en de functie), volgens de lezing van de parkeerverordening in de bestreden beslissing kunnen worden omzeild middels het indienen van opeenvolgende bouwaanvragen (zoals een aanvraag voor de bouw van een nieuwe eengezinswoning met de vereiste parkeerplaats op eigen terrein, gevolgd door een aanvraag voor verbouwwerken aan deze nieuwbouw waarbij de parkeerplaats wordt gesupprimeerd).

5.

Gelet op voormelde vaststellingen overweegt verwerende partij in de bestreden beslissing redelijkerwijze ten onrechte dat de parkeerverordening niet van toepassing is op voorliggende aanvraag, en dat met name de bestaande (in pandige) parkeerplaats bij de woning niet noodzakelijk diende te worden behouden. In de rand hiervan wordt tevens vastgesteld dat de aanvraag terzake geen (gemotiveerde) afwijking voorziet conform de parkeerverordening, en de bestreden beslissing dergelijke afwijking evenmin (op gemotiveerde wijze) beoordeelt en toekent.

Het middel is gegrond.

## **B. Tweede middel**

Het middel dient in het licht van de beoordeling van het eerste middel niet te worden onderzocht, temeer het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

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

1. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 28 januari 2016, waarbij aan de aanvrager bvba Q-BOUWPARTNERS een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 2930 Brasschaat, De Dries 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummer 431d3 en 431h3.
2. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 mei 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE