

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 23 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0906  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0190-A

|                        |                                                                                                                                                                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verzoekende partij     | mevrouw <b>Marianne SMELLINCKX</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Anton ROOBAERT<br>met woonplaatskeuze op het kantoor te 1500 Halle, Vestingstraat 8                                  |
| Verwerende partij      | de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>                                                                                                                                   |
| Tussenkomenende partij | de vereniging van mede-eigenaars van de <b>RESIDENTIE KAAI</b><br><br>vertegenwoordigd door syndicus NV VADECO<br>met woonplaatskeuze op het kantoor te 1500 Halle, Willamekaai 8,<br>bus 2.4 |

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle van 13 mei 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het aanleggen van een parkeerzone naast het gebouw op een perceel gelegen te 1500 Halle, Willamekaai 8, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie H, nummer 90h6.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 1 maart 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 april 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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.

### III. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle verleent aan de tussenkomende partij op 24 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van zes appartementen, overdekte staanplaatsen en garages.

2.

De tussenkomende partij dient op 26 februari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het aanleggen van een parkeerzone naast het gebouw" op een perceel gelegen te 1500 Halle, Willamekaai 8.

De aanvraag betreft de herinrichting tot parkeerzone van de bij het bestaande appartementsgebouw voorziene zijdelingse strook, door de vergunning van 2010 in aanleg voorzien als een strook van twee meter in grasdallen en twee meter groenaanleg en dit over de volledige bouwdiepte van 16,81 meter.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 april 2016 voorwaardelijk gunstig:

" ...

***Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het gebied:***

*(...)*

*Voorliggende aanvraag betreft het aanleggen van een parking naast het gebouw.*

*De zone naast het gebouw werd vergund als een strook van 2m in grasdallen en een strook van 2m met groenaanleg. Voorliggende aanvraag voorziet een strook van 3m in*

*grasdallen en een strook van 1m groenaanleg over de volledige lengte van het gelijkvloers van het gebouw. De open afsluiting en poort, die momenteel aan het einde van het gebouw staat, wordt vooraan op de scheidingslijn geplaatst. De zone in grasdallen zal gebruikt worden als staanplaats voor 2 wagens voor appartement 2.4. De beschrijvende nota stelt dat de vereniging van mede-eigenaars akkoord gaat met de indiening van deze aanvraag.*

*Het voorzien van twee wagenstaanplaatsen in deze zone kan als aanvaardbaar beschouwd worden. De verharding in deze zone is voorzien in grasdallen. Indien de staanplaatsen niet permanent bezet zijn, blijft het groen uitzicht van deze strook bewaard. Over een zone van 1m ten opzichte van de rechter perceelsgrens, zijn en worden er geen grasdallen voorzien, waardoor er steeds een groenstrook aanwezig blijft.*

*Voorliggende aanvraag tot het voorzien van twee wagenstaanplaatsen en het verplaatsen van de poort naar de voorzijde is aanvaardbaar en heeft geen nadelige gevolgen voor de goede ruimtelijke ordening van het gebied. De aanvraag zal zich integreren in de onmiddellijke omgeving.*

*(...)*

*Voorwaarden:*

*1° De strook van 1m ten opzichte van de rechter perceelsgrens dient een beplante zone te zijn (geen grasdallen), de strook van 3m naast het gebouw dient in grasdallen uitgevoerd te zijn;*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de beoordeling gemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent op 13 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 21 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van dit administratief beroep dient de tussenkomen partij op 9 juli 2016 een verweernota in, waarna de verzoekende partij op 16 augustus 2016 in replek hierop een bijkomende nota neerlegt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 september 2016 om dit beroep ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Hij adviseert:

*“ ...*

*g) De beroepsindiener haalt aan dat de parkeerplaatsen de veiligheid in het gedrang brengen en dat ze de vrije toegang voor de hulp- en brandweerdiensten belemmeren. Destijds is er op 17 juli 2010 een gunstig advies gegeven door de Hulpverleningszone Halle – Lennik voor de oprichting van het appartementsgebouw waarin vermeld staat: “Volgens het inplantingsplan is het gebouw momenteel enkel langsheen de voorgevel (straatzijde) goed bereikbaar met alle types van brandweervoertuigen.” Aangaande de toegang voor de hulp- en de brandweerdiensten wijzigt de voorliggende aanvraag niets en is er dan ook geen probleem voor het appartementsgebouw op zich. Hetzelfde geldt voor de bereikbaarheid van de woning op het rechter aanpalend perceel.*

*In het kader van het lopend beroep is er contact opgenomen met de brandweerzone Vlaams-Brabant West. Er wordt verwezen naar de bijlage 2 van het KB van 7 juli 1994*

*(gewijzigd door het KB van 19 december 1997 en het KB van 4 april 2003), basisnormen inzake de preventie van brand en ontploffing betreffende lage gebouwen. Hierin staat dat de horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een laag gebouw en een tegenoverstaand gebouw, ten minste 6m moet bedragen, tenzij één van de twee tegenoverstaande wanden voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald voor aangrenzende gebouwen. De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden hebben een brandweerstand Rf 60.*

*De afstand tussen de twee hoofdgebouwen bedraagt 8.80m. De afstand tussen het appartementsgebouw en de aanbouw van de aanpalende woning bedraagt echter slechts 6.00m. Daarom wordt door de brandweer opgelegd om de parkeerplaatsen te beperken tot het gedeelte tussen de twee hoofdvolumes, zijnde 10.00m vanaf de rooilijn.*

*...”*

Naar aanleiding van dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en met het oog op de hoorzitting legt de tussenkommende partij op 19 september 2016 nog een nota neer.

Na de hoorzitting van 20 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 september 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*c) Voorliggende aanvraag heeft slechts een beperkte invloed op de ruimtelijke ordening van de plaats. Het uitzicht van de zijdelingse strook wijzigt amper. Er wordt een één-meter brede strook gras vervangen door grasdallen. Deze wijziging is op zich ruimtelijk beperkt en aanvaardbaar. Er blijft één meter gras behouden. Ook de afsluiting op de zijdelingse perceelsgrens wijzigt niet. Tevens blijft de achtergelegen tuin ongewijzigd behouden.*

*De beperkte herinrichting van de bouwvrije strook is aanvaardbaar gelet op de ligging van het perceel in het centrum van de stad waar er een nood is aan parkeergelegenheid op het eigen terrein. De Willamekaai wordt gekenmerkt door voornamelijk gesloten bebouwing. Wel is er rechts van het aanpalend gebouw nog een strook vrij die volledig verhard is in asfalt en toegang geeft naar een achtergelegen garage en naar parkeerplaatsen op het nog hiernaast gelegen perceel. De voorliggende strook daarentegen blijft aangelegd met grasdallen waardoor de groene invulling enigszins behouden blijft. De ruimtelijke impact van het stallen van 2 wagens blijft beperkt.*

*Om tegemoet te komen aan het beroep van de eigenaar van het rechter aanpalend perceel is de aanvrager bereid om de afsluiting op de perceelsgrens, die momenteel bestaat uit een open draadafsluiting, aan te passen. In onderling overleg met de eigenaar van het aanpalend perceel bestaat de mogelijkheid om te voorzien in de aanplant van deze klimop op de bestaande afsluiting zodat op termijn van de open afsluiting een groene gesloten afsluiting kan gemaakt worden. Op deze manier wordt het groen uitzicht bevorderd en wordt een rechtstreekse doorkijk verhinderd.*

*d) Het argument dat de privacy van de bewoners van het aanpalend perceel zal verstoord worden, wordt niet bijgetreden. Deze zijdelingse strook is op dit moment ook al in gebruik als doorgang naar de achterliggende tuin en naar de fietsenberging. Bijkomend kan verduidelijkt worden dat in de oorspronkelijke vergunning het appartementsgebouw werd vergund met 3 garagepoorten in de rechter zijgevel. Aangezien echter bleek dat een deel*

van de zijdelingse strook over 2.00m breed toebehoorde aan de rechter aanpalende buur bleef er slechts een strook van 4.00m breed in eigendom van de aanvrager waardoor het praktisch onmogelijk werd om de garages van buitenaf te bereiken met wagens. Niettemin was bij deze aanvraag het op- en afrijden van auto's in deze zijdelingse strook op zich als gebruik niet geweigerd. Wel was de toegang tot de garages niet meer mogelijk gelet op de te beperkte breedte. In ieder geval is het betreden en het gebruiken van de zijdelingse strook door de bewoners van het appartementsgebouw een absoluut recht en geldt dit voor de beide percelen met hun zijdelingse stroken. De privacy wordt door de gevraagde invulling niet verstoord.

e) Daarbij komt dat de twee parkeerplaatsen horen bij één appartement en dat het dus enkel gebruikt zal worden door de bewoners van dit appartement. Er is geen sprake van publieke parkeerplaatsen. Hierdoor is er geen bijkomende mobiliteitsdruk te verwachten door deze invulling.

f) In een antwoord op het beroepschrift bevestigt de aanvrager dat de voorliggende aanvraag is ingediend als syndicus en dat de vereniging van mede-eigenaars unaniem akkoord gaat met de aanvraag. Indien zou blijken dat een mede-eigenaar niet akkoord zou gaan met deze vraag wordt de stedenbouwkundige vergunning niet uitvoerbaar. In elk geval stelt artikel 4.2.22. §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

g) De beroepsindiener haalt aan dat de parkeerplaatsen de veiligheid in het gedrang brengen en dat ze de vrije toegang voor de hulp- en brandweerdiensten belemmeren. Destijds is er op 17 juli 2010 een gunstig advies gegeven door de Hulpverleningszone Halle – Lennik voor de oprichting van het appartementsgebouw waarin vermeld staat: "Volgens het inplantingsplan is het gebouw momenteel enkel langsheen de voorgevel (straatzijde) goed bereikbaar met alle types van brandweervoertuigen." Aangaande de toegang voor de hulp- en de brandweerdiensten wijzigt de voorliggende aanvraag niets en is er dan ook geen probleem voor het appartementsgebouw op zich. Hetzelfde geldt voor de bereikbaarheid van de woning op het rechter aanpalend perceel.

In het kader van het lopend beroep heeft de eigenaar van het aanpalend perceel een advies gevraagd aan de brandweerzone Vlaams-Brabant West. Er wordt verwezen naar de bijlage 2 van het KB van 7 juli 1994 (gewijzigd door het KB van 19 december 1997 en het KB van 4 april 2003), basisnormen inzake de preventie van brand en ontploffing betreffende lage gebouwen. Hierin staat dat de horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een laag gebouw en een tegenoverstaand gebouw, ten minste 6m moet bedragen, tenzij één van de twee tegenoverstaande wanden voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald voor aangrenzende gebouwen. De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden hebben een brandweerstand Rf 60.

Tijdens de hoorzitting wordt door de aanvrager meegegeven dat de brandweerstand van de gevels van het appartementsgebouw een Rf 60 hebben. Daarbij blijft de afstand tussen de gebouwen gelijk ten opzichte van de verleende stedenbouwkundige vergunning waarvoor destijds een gunstig advies gegeven is door de brandweer. Het stallen van een wagen betreft een losstaand element. Het gaat niet om een vaststaande constructie die permanent aanwezig zal zijn.

*h) Tijdens de hoorzitting is er sprake van het stallen van meer dan 2 wagens. Daarom wordt opgelegd om de diepte van de toegelaten parkeerstrook te beperken tot 13.00m diepte vanaf de rooilijn.*

*Op deze manier kan de poort die naar binnen opendraait nog vlot gebruikt worden zonder dat extra bewegingen nodig zijn op het openbaar domein en wordt het aantal parkeerplaatsen toch beperkt tot maximaal twee.*

*i) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep slechts een zeer geringe impact. De schaal van het project wijzigt niet en de bouwdichtheid wijzigt evenmin.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

*(...)*

#### **BESLUIT**

*(...)*

*2. De aanvraag ingediend door (...) inzake het aanleggen van een parking naast een gebouw, gelegen (...) te vergunnen met volgende voorwaarden:*

- de parkeerplaatsen worden beperkt tot 13.00m diepte vanaf de rooilijn die samenvalt met de bouwlijn van het appartementsgebouw.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij steunt zich voor haar belang op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO en stelt de rechtstreekse buur te zijn van het aanvraagperceel. Ze voert aan dat het gebruik als parking een andere bestemming is als de vergunde bouwvrije strook en dat ze hierdoor hinder

zal ondervinden. Ze licht toe dat het voorzien van een parkeerplaats voor twee voertuigen achter elkaar en het wegnemen van een openbare parkeerplaats langs de straatkant als het ware de openbare weg verlegt tot tussen de twee gebouwen. Verder geeft ze nog aan dat in haar woning verschillende ramen, onder andere degene die toegang geven tot de keuken, zich aan de zijde van de bouwvrije strook bevinden en dat het voortdurend aan- en afrijden van voertuigen een inbreuk zal vormen op haar privacy, aangezien er op regelmatige en continue wijze wagens en personen langs haar woning zullen passeren. De verzoekende partij is ook van oordeel dat de parkeerplaats een negatieve impact zal hebben op haar gezondheid, gelet op het vervuilende karakter van de uitlaatgassen en de geurhinder. Volgens haar is het niet uitgesloten dat door het toestaan van parkeerplaatsen op de strook getracht zal worden om toch nog gebruik te maken van de garageboxen door middel van kleine voertuigen en vele manoeuvres. Ze vreest bovendien dat de volgende stap de aanleg van een carport zal zijn.

De verzoekende partij haalt verder nog aan dat ze in haar woning een zelfstandige kinépraktijk uitbaat. Ze stelt dat het niet opgaat dat, omwille van het eigen belang van één van de mede-eigenaars (die zich niet tevreden kan stellen met minstens één ondergrondse parkeerplaats) er een parkeerplaats op de openbare weg verloren gaat die niet meer kan gebruikt worden door haar cliënteel, die veelal bestaat uit patiënten met mobiliteitsproblemen en dus minder mobiel zijn. De verzoekende partij besluit dat al deze elementen een nadelige impact vormen op het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, en wijst op de hinderaspecten voor haarzelf op het vlak van privacy, gezondheid en algemeen gebruiksgenot van haar woning.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij en stelt dat de argumenten inzake het gebruik van de parkeerplaatsen reeds werden opgeworpen tijdens de administratieve beroepsprocedure en daar werden verworpen.

Wat de andere aangevoerde argumenten betreft, is ze van oordeel dat deze moeten worden verworpen als totaal ongegrond. Ze wijst erop dat in de basisvergunning reeds bepaald staat dat de garages enkel als berging mogen gebruikt worden en dus niet als garage om enig voertuig in te stallen en dat dit zo zal blijven. De beperkte doorgang maakt dit volgens haar immers onmogelijk, net als het feit dat de opendraaiende poort volledig voor de eerste garage komt.

De tussenkomende partij heeft er dan ook geen bezwaar tegen dat de bergingen/ garages niet mogen gebruikt worden als garageboxen en dat dit uitdrukkelijk wordt bepaald in de beslissing van de Raad. Wat betreft het eigen belang van één van de mede-eigenaars benadrukt ze dat de aanvraag volledig is gedaan in naam en voor rekening van de tussenkomende partij.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

Deze bepaling vereist niet dat de verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing ‘moet’ ondervinden. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing bestaat.

De door artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vooropgestelde belangvereiste raakt aan het grondrecht op toegang tot de rechter en mag om die reden niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

Volgens de beschrijving van het voorwerp in de bestreden beslissing heeft de aanvraag betrekking op het herinrichten van de rechter reeds ingerichte zijdelingse strook bij een bestaand appartementsgebouw tot een parkeergelegenheid.

De verzoekende partij woont naast het appartementsgebouw waarop de bestreden beslissing betrekking heeft (aan de rechterzijde waar de parkeerstrook wordt ingericht) en vreest dat ze – samengevat – als gevolg van het herinrichten van deze bouwvrije strook hinder zal ondervinden op het vlak van privacy, gezondheid en het algemeen gebruiksgenot van haar woning.

De door de verzoekende partij gevreesde impact op de woonkwaliteit van haar pand op het vlak van privacy wordt afdoende gestaafd met foto's. De Raad is dan ook van oordeel dat de verzoekende partij de door haar gevreesde hinderaspecten voldoende aannemelijk maakt.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De verzoekende partij verwijst naar de stedenbouwkundige vergunning voor het appartementsgebouw van 24 september 2010 waar de strook rechts naast het gebouw omschreven en bestemd wordt als een bouwvrije strook. Ze vervolgt dat in deze vergunning voorzien werd dat die strook moest ingericht worden met een zone van twee meter grasdallen en een zone van twee meter groen. Het was dus volgens haar de bedoeling dat die strook bouwvrij diende te blijven.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing evenwel in de aanleg van een verharde parking op deze bouwvrije strook voorziet en dat de vooropgestelde bestemming van de bouwvrije strook dus gewijzigd wordt. Ze verwijst naar de ingediende aanvraag waarin volgens haar specifiek gevraagd wordt om de gegeven bestemming te mogen wijzigen. Vervolgens haalt ze artikel 4.2.21 VCRO aan om te stellen dat het gaat om een vergunningsplichtige handeling en verwijst ze naar artikel 4.3.1, §1 VCRO om te stellen dat de verwerende partij gebonden is door de stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze kan afgeweken worden.

De verzoekende partij is van oordeel dat het toelaten van de aanleg van een parking in een bouwvrije strook een afwijking uitmaakt op de bestemming van de betrokken zone en dat een dergelijke afwijking op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet mogelijk is. Ze verwijst hiervoor naar een uitspraak van de Raad.



2.

De verwerende partij stelt dat de voorliggende aanvraag de aanleg van een parkeergelegenheid beoogt voor het stallen van twee voertuigen aan de rechterzijkant van een bestaand appartementsgebouw. Ze verwijst naar de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 24 september 2010, waarin de aanleg van de bouwvrije strook wordt opgelegd met enerzijds een groenstrook van twee meter breed en anderzijds een strook met grasdallen van twee meter breed. De verwerende partij is van oordeel dat de huidige aanvraag een kleine wijziging van deze bouwvrije strook betreft, waarbij één meter brede strook gras vervangen wordt door grasdallen, zodat hier geparkeerd kan worden door de eigenaars van het appartementsgebouw.

De verwerende partij stelt verder dat artikel 4.4.1, §1 VCRO niet geschonden is omdat er helemaal niet wordt afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften over de bestemming aangezien nergens wordt bepaald dat deze zone niet kan ingericht worden als parkeergelegenheid. Ze voegt eraan toe dat de verzoekende partij ook niet aantoont waarom de aanvraag in strijd zou zijn met bestemmingsvoorschriften en citeert vervolgens het relevante tekstfragment uit haar bestreden beslissing die betrekking heeft op de bestemmingsvoorschriften.

De verwerende partij argumenteert verder dat het niet is omdat in de oorspronkelijke vergunning de bouwvrije strook op een andere manier wordt ingericht dat daarom de huidige vergunning in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften. Volgens haar blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing dat er geen stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voorhanden zijn die de voorliggende aanvraag verbieden, waardoor het tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid behoort om hierover te oordelen.

Tot slot haalt de verwerende partij aan dat het voor haar zeer onduidelijk is waarom de verzoekende partij verwijst naar het arrest met nummer S/2014/0031 van 25 februari 2014, omdat de feiten in dit arrest niet vergelijkbaar zijn met de voorliggende aanvraag. Ze licht toe dat in dit arrest een verkavelingsvoorschrift van toepassing was waarin de bouwzone duidelijk wordt aangeduid, maar dat het perceel van de huidige aanvraag geen deel uitmaakt van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling en er dus ook geen verkavelingsvoorschriften zijn die de aanleg van grasdallen met het oog op parkeergelegenheid verbieden. Ze stelt verder dat in het aangehaalde arrest een carport wordt voorzien, terwijl er in de voorliggende aanvraag slechts sprake is van de aanleg van grasdallen en dat dit visueel verschil dan ook enorm is.

3.

De tussenkomenende partij voegt toe dat dit middel reeds werd ingeroepen tijdens de administratieve beroepsprocedure en dat er duidelijk in de bestreden beslissing wordt gesteld dat *“het uitzicht van de zijdelingse strook amper wijzigt door de aanleg van een één-meter brede strook grasdallen in plaats van gras”*. Ze is dan ook van oordeel dat het manifest onjuist is te stellen dat de bestreden beslissing voorziet in de aanleg van een verharde parking op de bouwvrije zone.

Ook de tussenkomenende partij bekritiseert de verwijzing door de verzoekende partij naar het arrest in de zogenaamde gelijkaardige zaak en voert daarover een aan de verwerende partij gelijkaardig betoog.

De tussenkomenende partij voegt nog toe dat er, zoals aangegeven in de aanvraag, ingestemd wordt met een aanplanting op de perceelsgrens. Ze stelt dat het om een stedelijke situatie gaat waar ook al andere gebouwen in de straat parking hebben naast het gebouw en dat het perceel volledig in woongebied ligt.

4.

De verzoekende partij volhardt in haar wederantwoordnota dat deze bouwvrije strook bouwvrij dient te blijven en als groenstrook dient te worden ingericht. Ze voert aan dat de bestreden beslissing voorziet in de aanleg van een verharde parking op deze bouwvrije strook, met name drie meter grasdallen waar gemotoriseerde voertuigen op geparkeerd zullen worden. Ze stelt dat er wordt overgegaan van een groenstrook naar een parking en dat deze parkeerplaatsen een afwijking zijn op de toegestane afwijking.

Met betrekking tot het door haar als vergelijking aangehaalde arrest van de Raad van 25 februari 2014 stelt de verzoekende partij dat de situatie wel degelijk vergelijkbaar is, met name wordt er een vergunningsaanvraag ingediend voor onder meer de aanleg van een waterdoorlatende parking voor autostaanplaatsen in een rechterzijtuinstrook over een breedte van 3 meter.

5.

De tussenkomenende partij voegt geen nieuwe argumenten toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

1.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken, of in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Het aanvraagperceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg, noch binnen een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Volgens 4.4.1, §1 VCRO mogen afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften enkel betrekking hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist deze bepaling dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (*Parl. St.* VI Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 136).

1.2

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

Het aanvraagperceel is volgens het toepasselijke gewestplan gelegen in woongebied. De verwerende partij acht de aanvraag verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Dit wordt op zich door de verzoekende partij ook niet betwist.

Artikel 4.1.1, 1° VCRO definieert een bestemmingsvoorschrift als een stedenbouwkundig voorschrift dat is neergelegd in a) een gewestplan, b) een algemeen plan van aanleg, c) een bijzonder plan van aanleg, d) een ruimtelijk uitvoeringsplan en e) een onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.

### 1.3

De verzoekende partij houdt voor dat de stedenbouwkundige vergunning van 24 september 2010 zelf een bestemmingsvoorschrift inhoudt door te stellen dat de strook rechts naast het appartementsgebouw bouwvrij moet blijven en in dat verband een voorwaarde op te leggen over de inrichting ervan.

Deze voorwaarde luidt als volgt:

*“de strook van 2 meter evenwijdig met de aanbouw van de rechtsaanpalende woning hoort niet tot deze vergunning. De overgebleven rechterbouwvrije strook dient ingericht met een strook van 2 meter grasdallen tegen het te bouwen gebouw met daarnaast een groenstrook van 2 meter.” (eigen onderlijning)*

### 2.

De redenering van de verzoekende partij kan niet gevolgd worden.

Uit de oplijsting van artikel 4.1.1, 1° VCRO blijkt dat een bestemmingsvoorschrift uitsluitend in plannen wordt vastgelegd. Een individuele stedenbouwkundige vergunning is geen ‘plan’ en kan dus geen bestemmingsvoorschriften bevatten. Iedere stedenbouwkundige vergunning moet wel afgetoetst worden aan de bestemmingsvoorschriften, zoals neergelegd in het toepasselijke plan.

De verzoekende partij vertrekt van een verkeerd uitgangspunt waar ze meent dat de stedenbouwkundige vergunning van 24 september 2010 de bestemming vastlegt van de zijdelingse strook naast het appartementsgebouw. Met de vergunning van 24 september 2010 wordt de inrichting van deze zijdelingse strook met een voorwaarde opgelegd, maar dit is niet als een bestemmingsvoorschrift te beschouwen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO is dan ook niet van toepassing op de opgelegde voorwaarde.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van “de basisnormen inzake de preventie van brand en ontploffing betreffende lage gebouwen”, zoals bepaald in het koninklijk besluit van 7 juli 1994 en wijzigingen (hierna: KB Brandpreventienormen).

De verzoekende partij voert aan dat volgens deze basisnormen de horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een laag gebouw en een tegenoverstaand gebouw, ten minste zes meter moet bedragen, tenzij één van de twee tegenovergestelde wanden voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald voor aangrenzende wanden. Ze licht toe dat de wanden die de aangrenzende gebouwen scheiden de waarde EI 60, of REI 60 hebben wanneer ze dragend

zijn. Volgens de verzoekende partij is aan voormelde norm niet meer voldaan indien er voertuigen tussen de gebouwen geparkeerd worden aangezien dit brandbare objecten zijn.

Ze verwijst naar het ongunstig advies van de brandweer van 4 augustus 2016 waaruit zou blijken dat het stallen van voertuigen tussen gebouwen de brandveiligheid van beide gebouwen in het gedrang brengt. Ze is van oordeel dat de verwerende partij ten onrechte afstand neemt van dit advies.

De verzoekende partij voegt hier nog aan toe dat de brandweer destijds een positief advies had gegeven omdat aangenomen werd dat de voertuigen in de garages zouden gestald worden en de parkeeroprit niet permanent zou gebruikt worden. Dat een voertuig een losstaand element is, doet volgens haar ook niet ter zake want het blijft een brandbaar object indien het gestald wordt op de bouwvrije ruimte.

2.

De verwerende partij verwijst naar de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 17 juli 2010 en het destijds gunstig verleende advies van de brandweer. Ze benadrukt dat er met betrekking tot de toegang voor de hulp- en brandweerdiensten niets gewijzigd wordt door de voorliggende aanvraag zodat er geen problemen zijn voor het bestaande appartementsgebouw, noch voor de woning van de verzoekende partij.

Wat de ingeroepen schending betreft, wijst de verwerende partij erop dat de afstand tussen de twee hoofdgebouwen 8,80 meter bedraagt. Zelfs als er voertuigen staan naast het appartementsgebouw is er volgens de verwerende partij nog steeds een horizontale afstand van 6 meter vrij van brandbare elementen. De verwerende partij merkt op dat enkel achteraan, daar waar de aanbouw van de verzoekende partij begint op 10 meter van de rooilijn, de afstand tussen de twee gebouwen slechts 6 meter is. Ze licht toe dat de brandweer had aangeraden om de parkeerplaatsen te beperken tot 10 meter diepte (het gedeelte tussen de twee hoofdvolumes), terwijl de tussenkomende partij vroeg om minstens een parkeerdiepte van 13 meter toe te laten omdat de poort aan de straatzijde naar binnen open draait. De verwerende partij merkt op dat het appartementsgebouw van de tussenkomende partij een nieuwbouw is die aanspraak kan maken op de uitzondering zoals voorzien in artikel 1.3 van bijlage 2 van het KB Brandpreventienormen. Ze geeft mee dat het appartementsgebouw een REI-waarde of Rf-waarde heeft van minstens 60 minuten, wat duidelijk blijkt uit het destijds in 2010 door de brandweer verleende advies.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting wijst de tussenkomende partij erop dat dit middel ook al ingeroepen werd tijdens de administratieve beroepsprocedure bij de verwerende partij en dat dit gemotiveerd werd ontkracht in de bestreden beslissing onder punt 5.6.g).

Vervolgens stelt ze dat het door de verzoekende partij aangevraagde advies aan de brandweer eenzijdig is en dat enkel het advies werd overgemaakt, maar niet de aanvraag. Ze vervolgt dat ze aan het college van burgemeester en schepenen, nadat ze dit advies van de verzoekende partij ontving, informatie vroeg over dit advies waarop de stad liet weten dat er officieel geen advies werd gevraagd en dat dit niet nodig was. Ze verwijst hierbij naar de stukken die ook aan de verwerende partij werden overgemaakt.

Ten gronde deelt de tussenkomende partij mee dat haar appartementsgebouw een nieuwbouw is waarop de uitzondering van bijlage 2.1 van de Brandpreventienormen van toepassing is. Ze stelt dat de wanden van dit appartementsgebouw allemaal voldoen aan de norm REI 60 en verwijst daarvoor naar het document van 17 juli 2010, goedgekeurd destijds door de brandweer.

Op grond van deze vaststelling kan volgens de tussenkomen de partij de uitzondering van bijlage 2.1 van de Brandpreventienormen toegepast worden. Ze voegt er nog aan toe dat voertuigen bovendien losstaande elementen zijn en geen vaste constructies en vraagt zich af waarom een wagen tussen brandvrije muren in een open ruimte meer risico zou vormen dan wagens in een overdekte garage.

4.

In haar wederantwoordnota geeft de verzoekende partij nog mee dat het appartementsgebouw twee meter dicht tegen haar woning staat dan oorspronkelijk voorzien in de aanvraag. Ze meent dat de parkeerplaatsen de afstand met haar woning nog kleiner maakt, wat een zeer onveilig gevoel geeft. Dit was volgens haar de reden waarom ze bijkomend advies vroeg aan de brandweer.

5.

De tussenkomen de partij voegt geen nieuwe argumenten toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie de schending aan van het KB Brandpreventienormen omdat de horizontale afstand tussen een laag gebouw en een tegenoverstaand gebouw, wat ten minste zes meter moet zijn, niet vrij is van elk brandbaar element indien daar voertuigen zullen geparkeerd worden.

De verwerende en de tussenkomen de partij begrijpen dit als het aanvoeren van een schending van artikel 1.3 van bijlage 2 van het KB Brandpreventienormen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tussenkomen de partij op 24 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning verkreeg voor de oprichting van een appartementsgebouw. De woning van de verzoekende partij is gelegen rechts naast dit reeds opgetrokken appartementsgebouw.

Naast het appartementsgebouw ligt een open ruimte van zes meter over de volledige diepte van het gebouw (16,81 meter). Vier meter behoort tot de eigendom van de tussenkomen de partij en was voorzien als oprit naar drie garages van het appartementsgebouw. In de vergunning van 2010 wordt voorzien dat deze garageboxen niet toegankelijk zijn vanaf de zijdelingse strook en ofwel als berging moeten gebruikt worden of bereikbaar moeten gemaakt worden langs binnen. Van deze oprit van vier meter moest twee meter aangelegd worden met grasdallen en twee meter groenstrook palend aan de eigendom van de verzoekende partij. De overblijvende twee meter behoort tot de verzoekende partij.

De voorliggende aanvraag voorziet de herinrichting van de strook van vier meter tussen het appartementsgebouw en het perceel van de verzoekende partij als parkeerzone. In plaats van twee meter grasdallen en twee meter groenstrook wordt nu een strook van drie meter grasdallen gevraagd en één meter groenstrook. Op de vermelde drie meter grasdallen zouden dan twee voertuigen achter elkaar kunnen geplaatst worden. De poort die destijds achteraan voorzien was, wordt nu vooraan geplaatst.

### 3.

#### 3.1

Artikel 1.3 van bijlage 2 van het KB Brandpreventienormen, zoals gewijzigd bij koninklijk besluit van 12 juli 2012 en van toepassing ten tijde van het indienen van de aanvraag luidt als volgt:

*“De horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een laag gebouw en een tegenoverstaand gebouw, moet ten minste 6 m bedragen, tenzij één van de twee tegenoverstaande wanden voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald voor aangrenzende gebouwen.*

*De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden hebben EI 60, of REI 60 wanneer ze dragend zijn.*

*In deze wanden mag een verbinding tussen deze gebouwen bestaan via een deur EI130, zelfsluitend of zelfsluitend in geval van brand.*

*De voorwaarde van de afstand tussen een laag gebouw en een tegenoverstaand gebouw geldt niet voor gebouwen die van elkaar gescheiden worden door bestaande straten, wegen,... behorende tot het openbaar domein”.*

#### 3.2

Bijlage 2 van het KB Brandpreventienormen heeft betrekking op de lage gebouwen. In artikel 01 wordt het doel van deze bijlage omschreven, namelijk *“het bepalen van minimale eisen waaraan de opvatting, de bouw en de inrichting van lage gebouwen moeten voldoen”* om a) het ontstaan, de ontwikkeling en de voortplanting van brand te voorkomen, b) de veiligheid van de aanwezigen te waarborgen en c) preventief ingrijpen van de brandweer te vergemakkelijken.

Het geciteerde artikel 1.3 maakt deel uit van artikel 1 van bijlage 2 van het KB Brandpreventienormen. Dit artikel 1 bevat technische specificaties waaraan de inplanting en de toegangsweg naar een laag gebouw moet voldoen. De normen zoals vervat in artikel 1 van bijlage 2 van het KB Brandpreventienormen zijn, zoals de aanhef omschrijft, op te vatten als een “leidraad”.

In artikel 1.1 worden de onderscheiden situaties en de minimum afstand behandeld tot waar brandweerwagens de gevel van een gebouw moeten kunnen naderen, alsook de vereisten van de weg die ernaar toe leidt (minimale vrije breedte, minimale vrije draaicirkel, enz...). In artikel 1.2 wordt bepaald dat bijgebouwen, luifels, uitspringende daken, uitkragende delen of andere toevoegingen [aan het gebouw] slechts toegelaten zijn wanneer daardoor de evacuatie, noch de veiligheid van de gebruikers, noch de actie van de brandweer in het gedrang komen. In artikel 1.3 komt de ingeroepen schending aan bod inzake de vereiste horizontale afstand tussen een laag gebouw en een tegenoverstaand gebouw.

Bijlage 1 van het KB Brandpreventienormen definieert in artikel 1.2.2.3 een laag gebouw als een gebouw met een hoogte kleiner dan tien meter. Een ‘gebouw’ wordt in artikel 1.12 gedefinieerd als: *“elke bouwconstructie die een voor mensen toegankelijke overdekte ruimte vormt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten; industriële installaties (zoals chemische installaties en tankparken) en kunstwerken (bruggen tunnels,...) worden niet beschouwd als gebouwen”*. Uit artikel 1 en 2 van het KB Brandpreventienormen, zoals van toepassing ten tijde van het indienen van de aanvraag, blijkt dat de in de bijlagen opgenomen normen van toepassing zijn op op te

richten nieuwe gebouwen en uitbreidingen aan bestaande gebouwen, maar beperkt tot het gedeelte van de uitbreiding.

### 3.3

Bij de oprichting van het appartementsgebouw van de tussenkomende partij werd door de brandweer op 17 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt zodat mag worden aangenomen dat het appartementsgebouw voor de brandweer voldoende bereikbaar is.

### 3.4

De verzoekende partij gaat er met haar kritiek op het ontbreken van voldoende horizontale vrije ruimte vanuit dat de aangehaalde vereisten uit artikel 1.3 van bijlage van het KB Brandpreventienormen van toepassing zijn op de voorliggende aanvraag, die louter een herinrichting betreft van een reeds aanwezige zijstrook met een bestaande inrichting (twee meter grasdallen en twee meter groenaanleg) tot een zone met drie meter grasdallen en één meter gras waar twee voertuigen kunnen geparkeerd worden. Het middel mist juridische grondslag.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat het hierboven geciteerde artikel 1.3 enkel als een “leidraad” wordt voorgeschreven en dus op zich niet juridisch afdwingbaar is. Bovendien heeft het volledige artikel 1 betrekking op ‘gebouwen’ en kan de heraanleg van een strook met grasdallen, dienst doende voor het parkeren van twee voertuigen, niet beschouwd worden als een gebouw zodat besluitend moet vastgesteld worden dat artikel 1.3 van bijlage 2 van het KB Brandpreventienormen niet van toepassing is op deze aanvraag.

### 4.

Het middel wordt verworpen.

## **C. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

De verzoekende partij roept de schending in van *“de motiveringsplicht en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het continuïteitsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het beginsel dat elke beslissing gestoeld moet zijn op motieven die een feitelijke en juridische grondslag hebben”*.

Onder verwijzing naar de stedenbouwkundige vergunning van 24 september 2010 voert de verzoekende partij aan dat de stad Halle toen reeds appreciatiebevoegdheid inzake de goede ruimtelijke ordening heeft uitgeoefend op basis van de feitelijke gegevens. Ze omschrijft deze feitelijke situatie als de bestemming van de strook naast het appartementsgebouw tot bouwvrije strook en de vaststelling dat deze strook te smal was om toegang te verschaffen tot de garages. Ze vervolgt dat om die reden de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden werd afgeleverd, met name dat de garages niet als autostalplaats mochten worden gebruikt en dat de rechterbouwvrije strook moest ingericht worden met een strook van twee meter grasdallen tegen het appartementsgebouw met daarnaast een groenstrook van twee meter. Ze stelt dat deze beslissing werd aanvaard door zowel de aanvrager als haarzelf en dat aan deze beslissing vervolgens uitvoering werd gegeven. Volgens de verzoekende partij werd beslist dat de bewoners van het appartementsgebouw gebruik dienden te maken van de overdekte autostaanplaatsen en dat ze voor het overige de publieke autostaanplaatsen op de openbare weg langsheen de straatkant dienden te gebruiken, juist omwille van de vrijwaring van de

bouwvrije strook. De verzoekende partij is van oordeel dat de gemotoriseerde voertuigen dus expliciet van deze strook werden weggehouden.

De verzoekende partij voert vervolgens aan dat de feitelijke situatie in 2016 onveranderd is in vergelijking met 2010, waardoor het volgens haar juridisch onaanvaardbaar is dat de stad Halle en de verwerende partij positief zijn ingegaan op de nieuwe vergunningsaanvraag en dat de eerdere beslissing van 24 september 2010 ongedaan werd gemaakt. De verzoekende partij is van oordeel dat ze bedrogen wordt in haar legitieme verwachtingen en dat dit een schending uitmaakt van het continuïteitsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij argumenteert verder dat in de bestreden beslissing niet wordt gemotiveerd waarom wordt afgeweken van de indeling, zoals opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning van 24 september 2010. Ze stelt dat, gelet op het motiveringsbeginsel en het vertrouwensbeginsel, een afwijking of ommekeer van een eerder genomen beslissing afdoende moet worden gemotiveerd. Ze voert aan dat zowel het college als de verwerende partij zich beperken tot het stellen dat *“het voorzien van twee wagenstaanplaatsen in deze zone als aanvaardbaar kan worden beschouwd”*, dat *“een groenstrook behouden blijft en dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de goede ruimtelijke ordening”*, zonder enige verdere toelichting ter zake. Volgens de verzoekende partij maakt dergelijke motivering niet duidelijk waarom van de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 24 september 2010 moet worden afgeweken, noch waarom er geen nadelige gevolgen zijn voor de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij voert tot slot aan dat de nood aan parkeergelegenheid op het eigen terrein geen afdoende reden kan zijn. Volgens haar was dit geen reden in 2010 en werd dit toen ook niet in beschouwing genomen. Het appartementsgebouw met 6 appartementen werd uitgerust met 7 overdekte autostaanplaatsen en 3 garages. De verzoekende partij stelt dat de aanvrager in 2010 er wetens en willens voor gekozen heeft om de bouwplannen niet aan te passen en één van de 3 garages werd getransformeerd tot een 8<sup>ste</sup> overdekte staanplaats, zodat er alleszins voldoende staanplaatsen zijn. Ze is van oordeel dat enkel en alleen omwille van de wensen van één private eigenaar er door de tussenkomende partij een aanvraag werd ingediend om twee bijkomende parkeerplaatsen te creëren. De verzoekende partij stelt zich enerzijds de vraag of het absoluut noodzakelijk is om over 3 voertuigen te beschikken en deze alle 3 te kunnen stallen op eigen terrein. Anderzijds vindt ze het alleszins kennelijk onredelijk dat, omwille van het particuliere belang van één mede-eigenaar, in te moeten gaan op deze aanvraag, aangezien dit relatieve belang niet opweegt tegen het openbaar belang en de belangen van de verzoekende partij als rechtstreekse buur. Door het vergunnen van de bouwvrije strook als parkeerplaats voor twee voertuigen wordt één openbare parkeerplaats weggenomen.

## 2.

De verwerende partij stelt dat ze in de bestreden beslissing slechts voor de eerste keer over de voorliggende aanvraag oordeelt en dat het tot haar discretionaire bevoegdheid behoort om hierover te oordelen. Ze voert aan dat ze bij haar beoordeling uiteraard niet gebonden is door de motieven van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle. Ze vervolgt dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle destijds ook nooit geoordeeld heeft dat deze strook niet kan worden vergund zoals beoogd in de huidige aanvraag, waardoor de verzoekende partij verkeerdelijk heeft verwacht dat deze strook niet kon heringericht worden. Het rechtszekerheidsbeginsel en het continuïteitsbeginsel zijn volgens haar niet geschonden.



De verwerende partij argumenteert dat de bestreden beslissing wel degelijk motiveert waarom de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning en dus afgeweken wordt van de aanvankelijk vergunde indeling van de zijstrook. Ze verwijst hiervoor naar de volgens haar relevante tekstfragmenten uit de bestreden beslissing.

Tot slot stelt de verwerende partij dat het voor haar onduidelijk is in welk opzicht het openbaar belang wordt geschaad door de bestreden beslissing. Ze vervolgt dat het klopt dat voor de poort geen wagen meer zal kunnen of mogen staan, waardoor deze parkeerplaats verdwijnt. Volgens de verwerende partij heeft dit tot gevolg dat er net één extra openbare parkeerplaats vrijkomt, omdat door de bestreden beslissing twee voertuigen van straat worden gehouden. Ze wijst er ook nog op dat de voorliggende aanvraag in naam en voor rekening van de tussenkomenende partij is gedaan en dus niet enkel omwille van het particuliere belang van één mede-eigenaar, waarna ze de desbetreffende overweging uit de bestreden beslissing citeert.

3.

De tussenkomenende partij wijst er ook nu op dat dit middel reeds is opgeworpen in de beroepsprocedure bij de verwerende partij.

Wat de voorgehouden tegenstrijdigheid met de vergunning van 24 september 2010 betreft, is de tussenkomenende partij van oordeel dat het probleem toen totaal anders was. Ze licht toe dat ze aanvankelijk dacht gebruik te kunnen maken van de volledige strook van zes meter om de garages in te rijden, maar verkreeg van de verzoekende partij geen toelating. De zijstrook werd dus verminderd tot de vier meter in eigendom van de tussenkomenende waardoor de garages, bij gebrek aan voldoende brede inrit niet meer als garage konden worden gebruikt. De tussenkomenende partij benadrukt dat ze dit gegeven niet in vraag stelt en dat de aanvraag ook niet raakt aan de breedte van de zone van vier meter. Ze stelt dat de voorliggende aanvraag alleen betrekking heeft op twee staanplaatsen in die zone, wat het nieuwe element is ten opzichte van 2010. Ze benadrukt dat dit in 2010 nooit aan de orde was en heeft dan ook nooit deel uitgemaakt van een vroegere aanvraag of weigering. Ze is dan ook van oordeel dat het nu een totaal andere aanvraag betreft, die niets te maken heeft met de genomen beslissing van 2010 en er dan ook geen sprake kan zijn van enige schending van het continuïteitsbeginsel.

De tussenkomenende partij herhaalt nog eens dat er vroeger nooit enige aanvraag voor parkeerplaatsen is geweest, dat de aanvraag voor 2 parkeerplaatsen werd gemotiveerd en dat de verwerende partij geen enkel probleem had met dit punt.

Tot slot is de tussenkomenende partij van oordeel dat er een (onnodige) inmenging is in de privésfeer van enkele bewoners, wat een juridisch debat onwaardig is. De tussenkomenende partij stelt dat de aanvraag gebeurd is in haar naam en dat het niet correct is om enkele bewoners bij het debat te betrekken. Ze wijst erop dat er minstens bijkomend en permanent drie wagens van de bewoners van het appartementsgebouw op straat staan geparkeerd en dat het nogal betuttelend overkomt te stellen dat er voor zes appartementen maar maximum acht wagens zouden mogen zijn. Volgens de tussenkomenende partij is dergelijk uitgangspunt totaal naast de realiteit wanneer er meerdere volwassen werkende bewoners zijn per appartement. Ze besluit dat over de reden en het belang van de aanvraag niet kan getwijfeld worden.

4.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat het in 2010 de bedoeling was de zijdelingse strook bouwvrij te houden en als groene strook in te richten. Waar ze geen bezwaar heeft dat fietsers van deze strook gebruik maken, verzet de verzoekende partij zich tegen het

stallen van voertuigen op deze groene strook omdat deze overlast bezorgen en omdat door het inrichten als parkeerzone, de groene strook zal verdwijnen. Ze licht verder toe dat de wijze van inrichting van de groene strook in de vergunning van 2010 een impliciet verbod inhield voor het stallen van voertuigen.

Met betrekking tot de hoedanigheid van de tussenkomende partij stelt de verzoekende partij zich nog vragen want wil dit dan zeggen dat alle private eigenaars gebruik zullen kunnen maken van de parkeerzone?

5.

De tussenkomende partij voegt geen nieuwe argumenten toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

1.1

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is de materiële component hiervan en betekent dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten die in een concreet geval zijn gedaan, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

Algemeen kan gesteld worden dat het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. Dit beginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt op een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die ze in een bepaald concreet geval heeft gedaan. De verwerende partij kan dus geen schending van het vertrouwensbeginsel worden verweten op grond van de beslissing van een andere overheid.

Het continuïteitsbeginsel houdt in dat het vergunningverlenend bestuursorgaan, eens ze in een bepaalde zaak tot een welbepaalde opvatting is gekomen, ze in beginsel gehouden is deze opvatting in een latere beslissing aan te houden. Wil ze daarvan afwijken, dan zal ze gemotiveerd de redenen kenbaar moeten maken waarop deze afwijking is gesteund.

Een inbreuk op het redelijkheidsbeginsel zal voorliggen wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het nemen van haar beslissing kennelijk onredelijk handelt en dus klaarblijkelijk een onjuist gebruik van haar beleidsvrijheid heeft gemaakt.

De hierboven vermelde beginselen van behoorlijk bestuur kunnen evenwel niet verantwoorden dat dwingende decretale bepalingen terzijde worden geschoven.

1.2

De verzoekende partij roept de schending van voormelde beginselen van behoorlijk bestuur in omdat ze van oordeel is dat reeds in de basisvergunning van 24 september 2010 duidelijk werd gemaakt dat de garages niet als autostalplaats mochten gebruikt worden en dat de zijtuinstrook als bouwvrije strook op een groene wijze moest ingericht worden. Ze meent dat hierop niet kan terug gekomen worden aangezien deze vergunning werd uitgevoerd en ze anders in haar legitieme verwachtingen wordt bedrogen.

Uit het betoog van de verzoekende partij blijkt dat ze steeds de vergelijking maakt tussen de basisvergunning van 24 september 2010 en de nu bestreden beslissing.

De Raad stelt vast dat de basisvergunning verleend werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle, terwijl de bestreden beslissing genomen werd door de verwerende partij. De ingeroepen beginselen kunnen dus niet geschonden zijn, aangezien de bestreden beslissing genomen werd door een andere overheid.

Verder moet vastgesteld worden dat er geen tegenstrijdigheid is tussen de vergunning van 24 september 2010 en de bestreden beslissing. Vooreerst staat vast dat dat het voorwerp van de aanvraag van 2010 verschilt met de voorliggende aanvraag. In 2010 ging het om de oprichting van een appartementsgebouw waarbij de toegang tot parkeergarages voorzien was langsheen een zijdelingse bouwvrije strook. Het is niet omdat de inrichting van deze strook door een voorwaarde, verbonden aan de vergunning, bepaald werd en het gebruik van de garageboxen beperkt werd tot berging, dat hiermee ook uitspraak zou gedaan zijn over de aanleg van een parkeerzone, wat trouwens niet werd aangevraagd. De voorliggende aanvraag vraagt louter de herinrichting van de zijdelingse bouwvrije strook met het oog op een beperkte parkeerzone.

Uit de vergunning van 24 september 2010 kan bovendien helemaal niet, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, afgeleid worden dat er op de strook met grasdallen niet met een voertuig zou mogen geparkeerd worden, bijvoorbeeld om goederen uit te laden.

## 2.

### 2.1

De verzoekende partij stelt verder dat de bestreden beslissing niet motiveert waarom er wordt afgeweken van de indeling zoals opgelegd in de vergunning van 2010. Ze ziet hierin een schending van het motiveringsbeginsel en het vertrouwensbeginsel en verwijst eveneens naar de Motiveringswet.

### 2.2

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

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

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop ze haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

### 2.3

De Raad volgt het standpunt niet van de verzoekende partij. In de bestreden beslissing vermeldt de verwerende partij uitdrukkelijk de redenen waarom de wijziging aanvaardbaar is:

“ ...

*c) Voorliggende aanvraag heeft slechts een beperkte invloed op de ruimtelijke ordening van de plaats. Het uitzicht van de zijdelingse strook wijzigt amper. Er wordt een één-meter brede strook gras vervangen door grasdallen. Deze wijziging is op zich ruimtelijk beperkt en aanvaardbaar. Er blijft één meter gras behouden. Ook de afsluiting op de zijdelingse perceelsgrens wijzigt niet. Tevens blijft de achtergelegen tuin ongewijzigd behouden.*

*De beperkte herinrichting van de bouwvrije strook is aanvaardbaar gelet op de ligging van het perceel in het centrum van de stad waar er een nood is aan parkeergelegenheid op het eigen terrein. De Willamekaai wordt gekenmerkt door voornamelijk gesloten bebouwing. Wel is er rechts van het aanpalend gebouw nog een strook vrij die volledig verhard is in asfalt en toegang geeft naar een achtergelegen garage en naar parkeerplaatsen op het nog hiernaast gelegen perceel. De voorliggende strook daarentegen blijft aangelegd met grasdallen waardoor de groene invulling enigszins behouden blijft. De ruimtelijke impact van het stallen van 2 wagens blijft beperkt.*

*Om tegemoet te komen aan het beroep van de eigenaar van het rechter aanpalend perceel is de aanvrager bereid om de afsluiting op de perceelsgrens, die momenteel bestaat uit een open draadafsluiting, aan te passen. In onderling overleg met de eigenaar van het aanpalend perceel bestaat de mogelijkheid om te voorzien in de aanplant van deze klimop op de bestaande afsluiting zodat op termijn van de open afsluiting een groene gesloten afsluiting kan gemaakt worden. Op deze manier wordt het groen uitzicht bevorderd en wordt een rechtstreekse doorkijk verhinderd.*

*...” (eigen onderlijning)*

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat het aangevraagde slechts een beperkte invloed heeft op de ruimtelijke ordening. Ze licht dit toe door te verwijzen naar het feit dat het uitzicht van de zijdelingse strook amper wijzigt en dat deze wijziging ruimtelijk beperkt is. De verantwoording wordt verder gezocht in het behoud van de groene invulling en de nood aan parkeergelegenheid op eigen terrein.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, wordt dus niet zo maar afgeweken van de inrichting zoals voorzien in de vergunning van 24 september 2010.

Uit het betoog van de verzoekende partij blijkt dat ze het niet eens is met deze overwegingen, maar haar kritiek beperkt zich hoofdzakelijk tot het formuleren van vragen of tegengestelde standpunten. Het is evenwel aan de verzoekende partij, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Door enkel de ingenomen standpunten van de verwerende partij in vraag te stellen zonder concreet aan te tonen waarom deze foutief of kennelijk onredelijk zouden

zijn, toont de verzoekende partij niet aan dat de gemaakte beoordeling gekenmerkt wordt door een motiveringsgebrek of een gebrek aan zorgvuldigheid.

Op welke wijze het vertrouwensbeginsel hierdoor geschonden zou zijn, blijft zelfs onbesproken.

3.

De verzoekende partij voert tot slot aan dat het particuliere belang van één mede-eigenaar niet mag opwegen tegen het openbaar belang. Ze betreft hierbij ook haar eigen belang stellende dat één openbare parkeerplaats wordt weggenomen ten nadele van haar kinépraktijk.

De Raad stelt vast dat de aanvraag werd ingediend door de tussenkomende partij als vereniging van mede-eigenaars, die handelt in het belang van alle mede-eigenaars. Hoe en op welke wijze deze belangen behartigd worden, is een interne aangelegenheid en zaak voor de algemene vergadering. De tussenkomende partij heeft er geen geheim van gemaakt dat het de bedoeling zou zijn dat de twee parkeerplaatsen ter beschikking worden gesteld van één appartement.

De bestreden beslissing zegt hierover het volgende:

“ ...

*e) Daarbij komt dat de twee parkeerplaatsen horen bij één appartement en dat het dus enkel gebruikt zal worden door de bewoners van dit appartement. Er is geen sprake van publieke parkeerplaatsen. Hierdoor is er geen bijkomende mobiliteitsdruk te verwachten door deze invulling.*

*f) In een antwoord op het beroepschrift bevestigt de aanvrager dat de voorliggende aanvraag is ingediend als syndicus en dat de vereniging van mede-eigenaars unaniem akkoord gaat met de aanvraag. Indien zou blijken dat een mede-eigenaar niet akkoord zou gaan met deze vraag wordt de stedenbouwkundige vergunning niet uitvoerbaar. In elk geval stelt artikel 4.2.22. §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

...”

Ook hier komt het ganse betoog van de verzoekende partij neer op louter opportuïteitskritiek. Haar betoog dat de nood aan parkeergelegenheid in 2010 niet aan bod kwam, kan onmogelijk een reden zijn om de aanvraag nu niet op die nood te onderzoeken. De verwerende partij motiveert de herinrichting ook vanuit de huidige nood aan parkeergelegenheid op eigen terrein.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij op de gegeven motieven geen eigenlijke kritiek uitoefent, enkel laat uitschijnen dat ze hiermee niet kan akkoord gaan omdat een openbare parkeerplaats vóór de poort zal verdwijnen.

De Raad beschikt slechts over een marginaal toetsingsrecht wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij brengt geen argumenten bij waaruit blijkt dat de beoordeling van de verwerende partij gesteund is op onjuiste feitelijke gegevens of dat deze de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid is te buiten gegaan.

Het betoog van de verzoekende partij inzake het particulier belang ten overstaan van het algemeen belang komt neer op een vraag om de bestreden beslissing te onderwerpen aan een belangenafweging. Vooreerst dient de Raad vast te stellen dat de voorliggende vordering geen schorsingsvordering is waar een belangenafweging voor de schorsing in beginsel kan gevorderd worden. Verder stelt de Raad vast dat, indien de verzoekende partij hiermee bedoelt dat moet nagegaan worden of haar nadeel en dit van het openbaar belang niet groter is dan het door de

vergunning bekomen voordeel van de tussenkomende partij, ze hoegenaamd niet aangeeft waarom haar belangen en/of het algemeen belang zwaarder doorwegen dan het particuliere belang van de tussenkomende partij. Ook in deze kwestie blijft de verzoekende partij volledig op de vlakte en beperkt ze zich tot een aantal algemeenheden, terwijl de verwerende partij wel concreet de nood aan parkeergelegenheid op eigen terrein motiveert.

4.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de VME RESIDENTIE KAAI is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 april 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS