

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0895  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0551/A

Verzoekende partij                      de heer **Hakan YESIR**

vertegenwoordigd door advocaat Kristof HECTORS, met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, De  
Burburestraat 6-8

Verwerende partij                      de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

---

### I.            **BESTREDEN BESLISSING**

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 april 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 10 maart 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Beringen van 12 november 2015 verworpen.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van de uitbreiding van een gelijkvloers appartement tegen de achtergevel en tegen de rechter perceelsgrens en voor het wijzigen van raamcontouren in de zijgevel op een perceel gelegen te Beringen, Louis Sauvestrelaan 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie C, nummer 1331M10.

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

1.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 november 2017.

Mevrouw Selda YILMAZDEMIR voert het woord voor verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor verwerende partij.

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.

Verzoekende partij dient op 2 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Beringen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“regulariseren van een woning verbouwen/uitbreiden van 1 mijnwoning tot 2 wooneenheden meer bepaald de achterste wooneenheid (de voorste/bovenste werd reeds vergund)”*.

De aanvraag kent een historiek.

Op 4 juni 2014 wordt er een proces-verbaal opgesteld wegens het wederechtelijk splitsen en uitbreiden van een eengezinswoning, in de rand waarvan tevens de staking van de werken wordt bevolen.

Op 26 juni 2014 verleent verwerende partij in graad van administratief beroep een regularisatievergunning onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot 2 appartementen, met name 1 gelijkvloers appartement en 1 bovenliggend duplex-appartement, waarbij als voorwaarde wordt opgelegd dat *“het gelijkvloers gedeelte dat dieper komt dan 17m eerst dient afgebroken voordat er gebruik kan gemaakt worden van deze vergunning”*, en dat *“de vergunning vervalt indien deze afbraakwerken niet worden uitgevoerd binnen de twee jaar na afgifte van deze vergunning”*.

Op 24 november 2014 wordt vastgesteld dat voormeld stakingsbevel werd doorbroken, waarna op 1 december 2014 een tweede bevel tot staking van de werken volgt.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied.

Het perceel is tevens gesitueerd binnen de perimeter van de gemeentelijke bouwverordening “Mijnacité”, vastgesteld door de gemeenteraad van Beringen op 8 november 1993.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 september 2015 tot en met 23 oktober 2015, wordt één bezwaarschrift ingediend door de rechts aanpalende buur.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 november 2015 ongunstig:

“  
...

#### 1. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

...

#### Bepaling van het plan en voorschriften die van toepassing zijn op de aanvraag

...

*De woning (type 26) maakt deel uit van de gemeentelijke bouwverordening “Mijnacité”. Naast het bewaren van het algemeen straatbeeld heeft de verordening eveneens als doelstelling het uitzicht en het karakter van de arbeiderswoningen optimaal te behouden qua vormgeving en architecturale waarde.*

*De woning kan uitgebreid worden ter hoogte van de achtergevel met een maximale bouwdiepte van 17m en afgewerkt met een plat of hellend dak.*

*De materialen dienen de oorspronkelijke materialen in vorm en kleur te benaderen.*

...

#### Overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften

*De aanvraag wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening van de Mijncité, nl. de te regulariseren uitbreiding op het gelijkvloers (tegen de rechter perceelsgrens) heeft een bouwdiepte van 23,87m i.p.v. maximaal 17m.*

...

## 2. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

### Openbaar onderzoek

...

*De bezwaarindieners vrezen voor privacyhinder op hun perceel, hetgeen kan bijgetreden worden. De gelijkvloerse uitbreiding tot een bouwdiepte van 23,87m is ruimtelijk onaanvaardbaar.*

...

### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

*... De woning is gelegen in de Mijncité. In de omgeving bevinden zich voornamelijk eengezinswoningen in halfopen en gesloten bebouwing.*

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*... De aanvraag handelt over het uitbreiden van het gelijkvloers appartement t.h.v. de achtergevel en tegen de rechter perceelsgrens en het wijzigen van de raamcontouren in de zijgevel.*

*Gelet dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening van de Mijncité, nl. de te regulariseren uitbreiding op het gelijkvloers (tegen de rechter perceelsgrens) heeft een bouwdiepte van 23,87m i.p.v. maximaal 17m.*

*In kader van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ingediend door de rechter aanpalende eigenaars dat deels als gegrond en deels als ongegrond beschouwd kan worden. De bezwaarindieners vrezen voor privacyhinder op hun perceel, hetgeen kan bijgetreden worden.*

*Het argument betreffende de 2 entiteiten kan niet bijgetreden worden. Op 26-06-2014 werd er reeds een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor 2 entiteiten. Indien de voorwaarden (o.a. het gelijkvloerse gedeelte dat dieper komt dan 17m eerst afbreken) van deze vergunning uitgevoerd worden zijn er 2 entiteiten vergund op huidig perceel.*

*Gelet op de historiek van huidig dossier. De uitgevoerde uitbreiding (met een bouwdiepte van 23,87m) werd reeds uitgevoerd vooraleer de vergunning van 26-06-2014 werd afgeleverd.*

*Onder andere om deze redenen werd er een stakingsbevel uitgevaardigd op 04-06-2014. Dit stakingsbevel werd doorbroken en vastgesteld op 24-11-2014. Op 01-12-2014 werd er een tweede stakingsbevel uitgevaardigd, dat tot op heden van kracht is.*

*Gelet dat het gevraagde ruimtelijk en architecturaal niet aanvaard kan worden in de bestaande omgeving zowel qua vormgeving als qua materialen.*

*Gelet dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde ontwerp niet aanvaardbaar is.*

*Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota niet kunnen bijgetreden worden.*

### Algemene conclusie

*... Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*..."*

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 12 november 2015 in eerste aanleg de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het ongunstig advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 12 december 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 januari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 23 februari 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 10 maart 2016 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied;*

...

*Overwegende dat de woning (type 26) deel uitmaakt van de gemeentelijke bouwverordening “Mijnclité”; dat naast het bewaren van het algemeen straatbeeld de verordening eveneens als doelstelling heeft het uitzicht en het karakter van de arbeiderswoningen optimaal te behouden qua vormgeving en architecturale waarde; dat deze verordening verondersteld wordt de goede ordening van de mijnclité te bepalen;*

*Overwegende dat overeenkomstig artikel 3.2.2 van de verordening dat de woning uitgebreid kan worden tot een maximale bouwdiepte van 17 meter en volgens artikel 3.2.2 afgewerkt worden met een plat of hellend dak; dat overeenkomstig artikel 3.2.1 de materialen de oorspronkelijke materialen in vorm en kleur dienen te benaderen;*

*Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening van de Mijnclité, nl. de te regulariseren uitbreiding op het gelijkvloers (tegen de rechter perceelsgrens) heeft een bouwdiepte van 23,87m i.p.v. maximaal 17m;*

*Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;*

...

*Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift ingediend werd door de rechter aanpalende eigenaars; dat de bezwaren handelen over :*

- wij wensen dat de uitgangspunten van de gemeentelijke bouwverordening mijnclité maximaal gerespecteerd worden;*
- wij gaan niet akkoord met een uitbreiding tegen de perceelsgrens tot een bouwdiepte van 23,87 meter;*
- deze uitbreiding zorgt voor een negatieve impact wat betreft onze tuinruimte en zorgt voor privacyhinder;*
- er is geen duidelijkheid wat betreft de aansluiting met de bestaande gebouwen op ons perceel;*
- wij blijven tevens bij ons standpunt dat 2 entiteiten niet verantwoord zijn voor dit type van woningen gelegen in de mijnclité;*

*dat het college van burgemeester en schepenen de bezwaren als deels gegrond/deels ongegrond beoordeelde:*

*“De bezwaarindieners vrezen voor privacyhinder op hun perceel, hetgeen kan bijgetreden worden. De gelijkvloerse uitbreiding tot een bouwdiepte van 23,87m is ruimtelijk onaanvaardbaar.*

*Het argument betreffende de 2 entiteiten die worden voorzien op het perceel kan niet bijgetreden worden. Op 26-06-2014 werd er reeds een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor 2 entiteiten. Indien de voorwaarden van deze vergunning uitgevoerd worden, kunnen er 2 entiteiten bewoond worden op huidig perceel.”;*

*Overwegende dat in 2014 beroeper een voorwaardelijke vergunning verkregen heeft voor het regulariseren, verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot 2 appartementen; dat de werken reeds uitgevoerd werden; dat op het gelijkvloers een uitbreiding gerealiseerd werd met een meerdiepte van 15.33 meter ten opzichte van de oorspronkelijke citéwoning, of een*

*totale bouwdiepte van circa 23.87 m; dat in de toenmalige aanvraag een afbraak voorzien werd van het gedeelte dat met meer dan 17m totale bouwdiepte uitgevoerd werd; dat in deze procedure het beroep van de rechts aanpalende eigenaar door de deputatie niet ingewilligd werd;*

*dat de vergunning op 13 november 2014 verleend werd onder de voorwaarden zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen, namelijk :*

- omdat er zonder vergunning reeds een uitbreiding werd gerealiseerd van 15,33m (die ook niet kan vergund worden) dient het gelijkvloers gedeelte dat dieper komt dan 17m eerst afgebroken voordat er gebruik kan gemaakt worden van deze vergunning;*
- de vergunning vervalt indien deze afbraakwerken niet worden uitgevoerd binnen de twee jaar na afgifte van deze vergunning;*
- ...*

*Overwegende dat in huidige aanvraag beroeper echter toch de zonder vergunning uitgevoerde uitbreiding (tot op 23.87m bouwdiepte) van het gelijkvloers wenst te regulariseren;*

*Overwegende dat in het beroepschrift volgende elementen aangehaald worden ...*

*Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening van de Mijncité, nl. de te regulariseren uitbreiding op het gelijkvloers (tegen de rechter perceelsgrens) heeft een bouwdiepte van 23,87 meter in plaats van maximaal 17m;*

*Overwegende dat zoals reeds gesteld werd in de beslissing van de deputatie van 13 november 2014 het volume dat een grotere bouwdiepte dan 17m vertoont, afgebroken dient te worden; dat volgende voorwaarden o.a. vermeld werden in de vergunning van 2014 ...*

*Overwegende dat de gemeentelijke bouwverordening voor de mijncité bij de uitgangspunten onder andere duidelijk de maximale bouwdiepte vermeldt: "De bouwdiepte zal per type bepaald worden in functie van bestaande oorspronkelijke bijgebouwen, maar zal alleszins beperkt blijven tot maximum 17m";*

*dat dit maximum nog eens herhaald wordt onder artikel 3; dat verder er gesteld wordt dat afwijkingen van de gestelde principes enkel mogelijk zijn indien ze kwalitatief voldoende sterk zijn en zeker de beoogde doelstellingen respecteren;*

*dat ook bij de specifieke voorschriften per type woningen de maximale bouwdiepte van 17m vermeld wordt;*

*dat in voorliggend dossier de bestaande bijgebouwen afgebroken werden en deze ook niet op de plannen vermeld worden (ook niet in het dossier van 2014); dat de bestaande bouwdiepte met andere woorden niet gekend is; dat de voorschriften in de gemeentelijke verordening echter duidelijk stellen dat de bouwdiepte alleszins beperkt moet blijven tot maximum 17m; dat indien de bouwdiepte uitgebreid wordt met 6.87m (totale bouwdiepte van 23.87meter i.p.v. maximum 17meter), niet gesteld kan worden dat de beoogde doelstellingen van de verordening om de schaal van de citébebouwing te bewaren gerespecteerd worden; dat dit een extra uitbreiding van 40% betekent hetgeen geenszins als een beperkte afwijking op de voorschriften kan worden beschouwd;*

*Overwegende dat de VCRO in art. 4.4.1. stelt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot o.a. de afmetingen en inplanting van constructies; dat een afwijking van minstens 40% niet als beperkt kan beschouwd worden; dat daarenboven de VCRO stelt dat afwijkingen niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft de maximaal mogelijke vloerterreinindex; dat de maximaal mogelijke V/T-index volgens de bebouwingsmogelijkheden overeenkomstig de voorschriften maximum 0.27 bedraagt (mogelijke totale vloeroppervlakte is 201m<sup>2</sup>, terreinoppervlakte is 740m<sup>2</sup>); dat in het voorgesteld ontwerp de V/T-index 0.32 bedraagt;*

*Overwegende dat inzake de bebouwing op de aanpalende percelen nog in de rand vermeld kan worden dat voor deze percelen nooit vergunningen werden afgeleverd; dat volgens de gegevens van de gemeente de opbouw van deze woningen dateert tussen 1919 en 1930 (vergund geacht); dat indien men deze woningen wenst te verbouwen, ook hier de voorschriften van de gemeentelijke verordening voor de mijncité van toepassing zijn;*

*...*

*Overwegende dat beroeper tijdens de hoorzitting een bijkomende nota heeft overgemaakt (niet gedateerd); dat in deze nota volgende bijkomende elementen werden aangehaald ...*

*Overwegende dat de gegevens van de toestand van het gebouw voorafgaand aan de reeds uitgevoerde verbouwing de conclusies in het dossier niet wijzigen aangezien de voorschriften duidelijk vermelden dat de bouwdiepte alleszins maximum 17 m mag bedragen;*

*Overwegende dat het voorgestelde geen kwalitatieve verbetering inhoudt ten opzichte van de ordening vastgelegd in de verordening middels voorschriften betreffende de maximale bebouwingsmogelijkheden; dat het voorgestelde leidt tot een overdreven terreinbezetting en -verharding; dat uit de ingediende plannen blijkt dat er slechts een zeer beperkte bruikbare tuinruimte overblijft;*

*Overwegende dat er verwezen wordt naar de grote bebouwingen op het aanpalend perceel; dat reeds werd gesteld dat er geen vergunningen werden afgeleverd op de aanpalende percelen en dat bij eventuele toekomstige verbouwingen van deze panden ook hier de voorschriften van de verordening zullen moeten gerespecteerd worden;*

*Overwegende dat er in de bijkomende nota van beroeper gesteld wordt dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ten onrechte verwijst naar art. 4.4.1. van de VCRO; dat beroeper echter zelf in zijn oorspronkelijk beroepsschrift verwijst naar dit artikel (punt 16 en 17 van de 'grievé in rechte');*

*Overwegende dat beroeper inzake de berekening van de V/T-index niet alle vloeroppervlaktes in rekening brengt; dat zowel de oppervlakte van de gelijkvloerse, als van de eerste en tweede verdieping in rekening dienen te worden gebracht; dat het alleszins duidelijk is dat de maximale bouwdiepte (en dus ook de maximale vloeroppervlaktes) van de voorschriften wordt overschreden, waardoor ook automatisch de V/T-index wordt overschreden;*

*Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning niet kan worden verleend;  
..."*

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. Derde middel**

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze licht het middel toe als volgt:

“ ...

*Doordat de bestreden beslissing de aangevraagde vergunning beoordeelt als niet vergunbaar wegens een te grote terreinbezetting;*

*Terwijl artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en het materieel motiveringsbeginsel elke administratieve overheid verplichten haar beslissing in de akte zelf afdoende te motiveren, hetgeen inhoudt dat de motivering draagkrachtig en pertinent moet zijn.*

#### Toelichting

*50. Het middel wil de Raad toestaan te oordelen over de geldigheid van het motief in de bestreden beslissing dat de aanvraag niet kan worden vergund omdat er een te hoge terreinbezetting zou zijn. De verzoekende partij zal aantonen dat op dit punt de bestreden beslissing niet behoorlijk gemotiveerd is.*

...

*56. Op grond van deze beginselen moet de motivering getoetst van de bestreden vergunning dat de vergunning niet kan worden verleend omdat de aanvraag zou leiden tot een te hoge terreinbezetting. Bij de toetsing van deze motivering zal blijken dat dit niet het geval is. De verzoekende partij had voor de verwerende partij immers aangetoond dat :*

- De aanvraag zeker in lijn lag met de bestaande bebouwde toestand van het perceel*
- De aanvraag volledig voldeed aan de doelstellingen van de gemeentelijke bouwverordening "mijnclité"*

#### De aanvraag is in lijn met de bestaande toestand voorafgaandelijk aan de verbouwing

*58. In het verslag van de PSA stond te lezen dat er te weinig gegevens bekend waren over de toestand van het gebouw voorafgaandelijk aan de reeds uitgevoerde verbouwing. De verzoekende partij heeft er alles aan gedaan om deze gegevens maximaal bij te brengen voor de verwerende partij en heeft aangetoond dat de bestaande bebouwing op het terrein vrij omvangrijk was zodat de aanvraag helemaal niet kon worden beschouwd als leidende tot een te grote terreinbezetting.*

*59. Het bestaande gebouw was een klassieke citéwoning van twee bouwlagen met daarbovenop een zadeldak. In de loop der jaren zijn er aan deze klassieke citéwoning verscheidene bijbouwen opgetrokken.*

*60. Uit de kadastrale perikwatie van 1975 blijkt dat er op dat ogenblik nog een achterbouw opgetrokken was met een breedte van 6m00 en een diepte van 3m25. Er was nog een tweede achterbouw opgetrokken met een diepte van 3m60 en een breedte van 1m75. Naast het gebouw en in het verlengde van de inrit was er een garage opgetrokken met een diepte van 5m20 en een breedte van 3m10. ...*

*61. Maar uit de gegevens van Geopunt blijkt dat in 2012 de bebouwingstoestand nog was uitgebreid. Op de basiskaart voor de toestand 2012 staan naast de bijgebouwen die aanwezig waren in 1975 nog een aantal bijkomende gebouwen daarachter. De verzoekende partij had daaromtrent de volgende documenten neergelegd:*

- De GEOPUNT basiskaart voor het jaar 2012 ...*
- Dezelfde kaart maar met aanduiding van de bebouwing in 1975 ...*
- Dezelfde kaart geprojecteerd over de luchtfoto 2012 ...*

*Er is goed te zien dat bij vergelijking aan 1975 de ruimte tussen het tweede achtergebouw en de garage dichtgebouwd is. Dat er achter de garage nog een achtergebouw opgetrokken was en dat er achter het achterste bijgebouw tegen de perceelsgrens nog een rechthoekig bijgebouw was opgetrokken.*

62. Deze gebouwen zijn ook terug te vinden op de luchtfoto van 2012 ... en de foto's die de verzoekende partij zelf nog heeft teruggevonden van de toestand van het gebouw op het perceel zoals zij dit gekocht heeft.

*De woning bestond toendertijd uit heel wat koterij.*

...

63. De verzoekende partij heeft van een aantal van deze bijgebouwen ook foto's ...

...

64. Vanaf de straat zijn enkele van deze bijgebouwen zichtbaar op Google Streetview ...

...

65. De verzoekende partij heeft getracht de afmetingen van deze bijgebouwen te reconstrueren.

...

Totaal : 140.17m<sup>2</sup>

67. Bij vergelijking kan er op gewezen worden dat de afmetingen van het aangevraagde gebouw 23m87 diepte x 6m00 breedte, zodat de oppervlakte 143,22 m<sup>2</sup> bedraagt. Gelet op de meting op basis van de Geopuntkaart wat de laatste achtergebouwen betreft, betekent dit dat de actuele oppervlakte even groot is als de bestaande oppervlakte was.

68. Op basis van al deze elementen heeft de verzoekende partij getracht de bestaande toestand aan te tonen, om tegemoet te komen aan de opmerking van de administratie van de verwerende partij.

69. De verwerende partij heeft hierop echter enkel met volgende zin gereageerd:

"Overwegende dat de gegevens van de toestand van het gebouw voorafgaand aan de reeds uitgevoerde verbouwing de conclusies in het dossier niet wijzigen aangezien de voorschriften duidelijk vermelden dat de bouwdiepte alleszins maximum 17 m mag bedragen;"

Door op deze wijze te oordelen heeft de verwerende partij gebrekkig en onzorgvuldig gemotiveerd en maakt zij een verkeerde toepassing van de gemeentelijke bouwverordening die wel bepaalde afwijkingen toelaat, wanneer aan twee voorwaarden is voldaan, zie infra. Dit wordt nog versterkt door het feit dat de verwerende partij uit het gebrek aan kennis over de bouwdiepte een argument voor de weigering haalt:

"... dat in voorliggend dossier de bestaande bijgebouwen afgebroken werden en deze ook niet op de plannen vermeld worden (ook niet in het dossier van 2014); dat de bestaande bouwdiepte met andere woorden niet gekend is ..."

70. Indien de verwerende partij, zoals zij behoorde te doen, abstractie had gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO en de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening Mijncité had toegepast, was zij tot de vaststelling gekomen dat de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften die de verzoekende partij wenst te regulariseren een toelaatbare afwijking uitmaakt:

De gevraagde afwijking voldoet aan de doelstellingen van de bouwverordening

71. De verwerende partij weigert de regularisatievergunning omdat de beoogde doelstellingen van de bouwverordening niet gerespecteerd zouden zijn. Zij meent dit louter omwille van de procentuele omvang van de afwijking.

Dit is echter niet in overeenstemming met artikel 2 van de bouwverordening Mijncité dat bepaalt dat afwijkingen mogelijk zijn wanneer deze kwalitatief voldoende sterk zijn en de beoogde doelstellingen respecteren. De hoofdbedoeling van de verordening is volgens artikel 2 te trachten het algemeen straatbeeld en de karakteristieken van de diverse woontypes te bewaren. De verzoekende partij zal hieronder aantonen dat de vergunningsaanvraag voldoet aan deze afwijkmogelijkheid en de verwerende partij daarom heeft besloten in strijd met artikel 2 van de bouwverordening.



De aanvraag wijkt maar op één punt af van de bouwverordening - alle andere elementen zijn in overeenstemming met de bouwverordening

72. De aanvraag vroeg vergunning voor een gebouw dat slechts op één punt afwijkt van de stedenbouwkundige verordeningen, m.n. de bouwdiepte van 23m87 in plaats van 17 meter.

...

73. Uit de foto's van de te regulariseren woning blijkt dat de uitbreiding vanaf de straatzijde niet zichtbaar is en dat de gevel in dezelfde materialen is uitgevoerd als het oorspronkelijke hoofdgebouw ...

74. De foto's tonen aan dat het algemeen straatbeeld ongewijzigd blijft (wat de doelstelling is van de bouwverordening). Wat de stedenbouwkundige voorschriften betreft kan er op worden gewezen:

- dat de hoofdbedoeling van de verordening gerealiseerd is m.n. het bewaren van het algemeen straatbeeld en de karakteristieken van de diverse woontypes;
- dat de uitbreiding volledig achter de achtergevel gerealiseerd is en niet breder is dan de achtergevel;
- dat de uitbreiding een verbetering inhoudt t.o.v. de bestaande toestand (die bestond uit 2 achterliggende ruimtes & een bijgebouw in het verlengde van de oprit);
- dat de uitbreiding meer in lijn ligt met de verzameling bijgebouwen op het rechtsaantal perceel wat diepte en hoogte van het gebouw betreft dan de voorheen bestaande toestand;
- dat het bouwtype van het oorspronkelijke hoofdgebouw volledig intact blijft;
- dat de materialen van de uitbreiding de materialen van het oorspronkelijke hoofdgebouw voldoende benaderen;
- dat de maatvoering van de uitbreiding is afgestemd op de voorheen bestaande constructies;
- dat er een vormelijke afscheiding is gelet op het plat dak tussen de uitbreiding en het oorspronkelijke hoofdgebouw, een regenafvoer en een lichte terugsprong ten opzichte van de bestaande gevellijn.

75. De verzoekende partij heeft derhalve voldoende aangetoond dat de aanvraag slechts op één punt afwijkt van de bouwverordening. ALLE andere punten van de bouwverordening zijn gerespecteerd.

Er is geen enkel bezwaar om deze ene afwijking te vergunnen

76. Er is geen enkel bezwaar om deze ene afwijking ook te vergunnen. De bouwverordening laat in artikel 2 laatste lid immers toe dat er wordt afgeweken van de bepalingen van de bouwverordening op de dubbele voorwaarde dat ze kwalitatief voldoende sterk zijn en de doelstellingen die de verordening beoogt, respecteren. Artikel 2 laatste lid bepaalt ...

77. De 2 voorwaarden van artikel 2, laatste lid zijn zonder meer vervuld.

78. Wat de eerste voorwaarde (kwalitatieve verbetering) betreft is duidelijk dat de afwijking een kwalitatieve verbetering inhoudt ten opzichte van de voorheen bestaande toestand. De bestaande toestand was een amalgaam van weinig kwaliteitsvolle koterij van verschillende afmetingen, ingeplant op diverse plaatsen op het terrein, van diverse materialen (baksteen, betonplaat, hout etc.) en met diverse uitzichten.

Deze bestaande toestand wordt volledig weggevaagd en vervangen door een uitbreiding die bestaat uit één blok, waarbij één soort materiaal wordt gebruikt dat hetzelfde materiaal is als het hoofdgebouw en dat op één plaats wordt ingeplant in het verlengde van het hoofdgebouw.

De hele site wordt daarmee gesaneerd zowel wat gebouw betreft als het terrein zelf. De leefbaarheid van het gebouw, het terrein en de omgeving wordt sterk verhoogd. Er is geen sprake van een overdreven terreinbezetting.

De eerste voorwaarde is dan ook vervuld.

79. Wat de tweede voorwaarde betreft (beantwoorden aan de doelstellingen van de bouwverordening) moet eerst geschetst worden wat deze doelstellingen zijn. De doelstellingen van de verordening die moeten gerealiseerd worden zijn deze die vermeld zijn in artikel 2 van de verordening onder de hoofding uitgangspunten. Daarin staat vermeld als doelstellingen:

- Artikel 2.1 omschrijft dat de hoofdbedoeling er in bestaat te trachten het algemeen straatbeeld en de karakteristieken van de diverse woontypes te bewaren. Daartoe moet een uitbreiding gebeuren volgens prioriteit:
  - aan de achtergevel
  - aan de zijgevel in functie van het type en voldoende terughoudendheid
  - aan de voorgevel voor bepaalde 4-zijdig gekoppeld types
- Artikel 2.2 bepaalt dat de materialen verantwoord moeten gekozen worden, zeker wat de muren op de perceelsgrens die een beeldbepalend karakter hebben.
- Artikel 2.3 bepaalt dat de bouwdiepte wordt bepaald in functie van de bestaande oorspronkelijke bijgebouwen maar beperkt tot maximaal 17 meter.
- Artikel 2.4 vraagt dat per woonblok de bouwdiepte, bouwhoogte, dakvorm etc. maximaal worden gecoördineerd, zodat per eenheid een uniform nieuw geheel bekomen wordt.
- En artikel 2.5 vraagt dat men komt tot een min of meer uniform geheel dat de oude typering respecteert zowel naar bouwtype als naar straatbeeld.

80. Deze doelstellingen zijn zonder meer bereikt:

- De doelstelling in artikel 2.1 is vervuld omdat de uitbreiding gerealiseerd wordt aan de achtergevel en in het verlengde van de achtergevel. Het straatbeeld en de karakteristiek van het woontype wordt in geen enkel opzicht geraakt.

*Integendeel, de verbouwing verbetert het straatbeeld en karakteristiek van het woontype in vergelijking met de bestaande toestand. In de bestaande toestand was de karakteristiek van het woontype en het straatbeeld aangetast door de aanwezigheid van koterij / garage die niet in de lijn van de achtergevel lagen en dus ook zichtbaar waren vanaf de straat. Dit is niet meer het geval.*

- De doelstelling van artikel 2.2 is vervuld. De materialen die gekozen zijn, zijn verantwoord. Alle materialen zijn hoogwaardige bouwmaterialen en bestemd voor zichtgevels. Er moet op gewezen worden dat dit bij vergelijking aan de bestaande toestand een sterke verbetering is zoals hierboven reeds is toegelicht.
- Van de bepaling in artikel 2.3 wordt afgeweken, maar zelfs binnen deze afwijking beantwoordt het ontwerp nog in belangrijke mate aan de doelstelling ... aangetoond dat de diepte en het grondoppervlak van de bestaande toestand vergelijkbaar is met deze van de aangevraagde toestand.
- De doelstelling in artikel 2.4 is ruim vervuld gelet op de grote bebouwing die de buurman heeft gerealiseerd op het perceel waarmee de woning één blok vormt. De doelstelling bepaalt dat per woonblok moet bekeken worden wat de aanwezige bebouwing is qua diepte, hoogte, dakvorm etc.

*De woning waarop de vergunning betrekking heeft vormt een woonblok met de woning op de Louis Sauvestrelaan nr. 8. Deze woning heeft een bebouwing die qua diepte en qua oppervlakte vele malen groter is dan het thans aangevraagde. Dit is op zicht reeds duidelijk bij de bekijken van de basiskaart van GEOpunt Vlaanderen en de luchtfoto's van het perceel van de buurman ... De verzoekende partij brengt ook een foto bij van de voorgevel*

*...*

*Er is duidelijk te zien dat het gebouw van de buurman veel dieper gaat (het gebouw gaat tot het punt waar de percelen knikken) en veel breder (het gebouw beslaat de volledige perceelsbreedte). Op basis van de basiskaart GEOpunt kan de diepte van bijna 26 meter (op de aanvraagplannen is goed te zien dat het aangevraagde gebouw niet reikte tot de knik in de perceelsgrens) en een breedte heeft van 10 meter.*

*Uit de foto's blijkt dat het gaat om een éénlagig gebouw met een plat dak en opgetrokken is uit baksteen.*

*Dit betekent dat de woning waarmee het aangevraagde gebouw een woonblok vormt een veel grotere diepte en oppervlakte heeft dan het aangevraagde gebouw, maar wel dezelfde hoogte, dezelfde dakvorm en dezelfde bouwmaterialen.*

*Dit betekent dat de vierde doelstelling gerespecteerd wordt. Meer nog, door het saneren van de bestaande toestand, wordt de doelstelling nog beter bereikt.*

*De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing gesteld dat er niet vergeleken kan worden met de bebouwing op aanpalende percelen, omdat de opbouw hiervan plaats vond tussen 1919 en 1930 en deze geacht worden vergund te zijn. vervolgens haalt de verwerende partij aan dat moest men deze woningen willen verbouwen, de voorschriften van de bouwverordening ook van toepassing zullen zijn.*

*Dit motief kan niet worden gevolgd. Om een oordeel te vellen over de bestaande toestand van een perceel moet er gekeken worden naar de toestand zoals deze is op het moment dat de aanvraag op tafel ligt en niet naar een onbepaald moment in de toekomst waarop er eventueel een verbouwing zou worden aangevraagd op een aanpalend perceel. Aangezien de gebouwen in de omgeving geacht worden vergund te zijn, moeten deze het referentiepunt vormen voor de beoordeling van de aanvraag van de verzoekende partij.*

- Uit al het bovenstaande volgt dat ook de doelstelling in artikel 2.5 wordt bereikt, m.n. een min of meer geheel dat de oude typering respecteert naar bouwtype en naar straatbeeld.*

*81. Het aangevraagde is bovendien perfect verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse. Hierboven werd immers aangetoond dat de aanvraag op alle punten in overeenstemming is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening behalve wat de bouwdiepte betreft. Bovendien is aangetoond dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden die de bouwverordening stelt aan de mogelijkheid om van de stedenbouwkundige voorschriften af te wijken.*

*Dit betekent in elk geval dat de door de stedenbouwkundige verordening gewenste ruimtelijke ordening gerespecteerd is.*

*82. Wat de inpasbaarheid in de ruimtelijke omgeving betreft toont het kadastraal plan dat het perceel één van de grootste percelen in de buurt is.*

*Het perceel heeft een oppervlakte van 7a40ca (vermelding op het plan).*

*De vloeroppervlakte van het gehele gebouw uitbreiding inbegrepen kan berekend worden op  $6m03 \times 23m87 = 143,93 \text{ m}^2$  (1a44ca).*

*De V/T kan derhalve berekend worden op  $143,93 / 740 = 0,19$ .*

*Het is de verzoekende partij niet duidelijk hoe de provinciale administratie aan een V/T index van 0,32 gekomen is. Zelfs als de vloeroppervlakte van de eerste verdieping wordt meegerekend ( $8m54 \times 6m03 = 51,24 \text{ m}^2$ ) komt de totale vloeroppervlakte op  $195,17 \text{ m}^2$  en de V/T index op 0,26. Hoewel de verzoekende partij dit ook in de aanvullende nota aankaarte volstaat de verwerende partij met te stellen dat omdat de maximale bouwdiepte werd overschreven, automatisch ook de V/T-index wordt overschreven. Ondanks het feit dat de verzoekende partij in de aanvullende nota meldde dat de berekeningswijze van de verwerende partij niet duidelijk was voor haar, achtte deze het niet nodig om deze zelfs met het kleinste beetje extra duiding te motiveren.*

83. De bebouwde oppervlakte en dus de terreinbezetting is derhalve helemaal niet overdreven en zelfs aan de lage kant. In elk geval is de V/T index voor alle omliggende percelen veel groter en bereikt deze zelfs waardes boven de 0,4.

84. De verzoekende partij heeft aan de hand van alle elementen hierboven reeds tijdens de behandeling van de aanvraag door de verwerende partij aangetoond dat de voorwaarden om van de bepalingen van de bouwverordening af te wijken, vervuld zijn zodat de afwijking kan worden vergund. De afwijking kan derhalve vergund worden met respect van de door de bouwverordening zelf geformuleerde voorwaarden.

85. De ene gevraagde afwijking had dan ook integraal vergund moeten worden.

86. De verwerende partij heeft echter geen correcte toetsing willen maken van de gemeentelijke bouwverordening maar wel getoetst aan artikel 4.4.1 VCRO. Daardoor houdt de motivering in de bestreden beslissing geen of minstens onvoldoende rekening met de doelstellingen van de verordening.

...”

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

“ ...

De verzoekende partij stelt ... dat de beoordeling van ons college dat de aangevraagde vergunning een te grote terreinbezetting inhoudt, niet voldoende draagkrachtig en pertinent is.

De verzoekende partij verwijst daarvoor naar de argumentatie die zij aanbracht in het kader van haar administratief beroep, waarbij zij wees op de vooraf bestaande aanwezigheid van bijgebouwen en op het feit dat voor het overige niet zou worden afgeweken van de verordening.

Deze argumentatie doet echter hoegenaamd geen afbreuk ook de vaststelling van ons college dat de aanvraag voor het uitbreiden van het gelijkvloers appartement tegen de achtergevel tot 23, 87 m bouwdiepte op zich leidt tot een te grote terreinbezetting en –verharding.

Zoals blijkt uit de motivering ... is deze beoordeling door ons college wel degelijk zorgvuldig tot stand gekomen en afdoende gemotiveerd.

Er werd daarbij gewezen op het herhaaldelijk voorschrift dat de bouwdiepte volgens de verordening ‘Mijnclité’ alleszins maximaal 17m mag bedragen en dat een afwijking hierop van maar liefst 40% er toe leidt dat de te bewaren schaal van de citébebouwing niet gerespecteerd wordt.

Deze beoordeling van ons college is niet kennelijk onredelijk.

Dat de aanvraag wel aan de andere voorschriften van de verordening zou voldoen, doet aan de pertinentie en draagkracht van deze beoordeling geen afbreuk.

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de beoordeling in de bestreden beslissing inzake de conformiteit van de gevraagde afwijking op de volgens de stedenbouwkundige voorschriften maximaal toegelaten bouwdiepte met (de voorwaarden van) de afwijkmogelijkheid die daaromtrent in de gemeentelijke bouwverordening wordt voorzien. Zij viseert inzonderheid het weigeringsmotief wat betreft de te grote terreinbezetting -en verharding ingevolge de bouwdiepte

van de te regulariseren achterbouw, waarbij zij stelt dat de oppervlakte van deze achterbouw gelijkaardig is aan de oppervlakte van de eertijds bestaande maar ondertussen afgebroken bijgebouwen, zodat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden in de gemeentelijke bouwverordening om af te wijken van de daarin maximaal toegestane bouwdiepte.

2.

Artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) 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.*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

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;”*

Artikel 4.4.1, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§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.”*

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, betreft de gemeentelijke bouwverordening een stedenbouwkundige verordening in de zin van artikel 1.1.2, 13° VCRO, en kan voorliggende aanvraag in beginsel niet worden vergund, indien ze strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften in deze gemeentelijke bouwverordening, tenzij hierop een afwijking kan worden toegestaan.

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

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) artikelen 2 en 3 van de gemeentelijke bouwverordening luiden als volgt:

“ ...

Artikel 2. - Uitgangspunten

1. Hoofdbedoeling is te trachten het algemeen straatbeeld en de karakteristieken van de diverse woontypes te bewaren. Algemeen wordt dus gesteld dat uitbreidingen zoveel mogelijk dienen te gebeuren, volgens prioriteit.

a. aan de achtergevel.

b. aan de zijgevel i.f.v. het desbetreffende type en met voldoende terughoudendheid dat zowel type als straatbeeld hun typering bewaren.

c. aan de voorgevel bij bepaalde 4-zijdig gekoppelde types.

...

3. De bouwdiepte zal per type bepaald worden in functie van bestaande oorspronkelijke bijgebouwen, maar zal alleszins beperkt blijven tot max. 17 meter.

...

5. Deze voorschriften zijn bedoeld om te komen tot of het behouden van een min of meer uniform geheel dat de oude typering respecteert, zowel naar bouwtype als naar straatbeeld toe.

Afwijkingen van de gestelde principes zijn enkel mogelijk indien ze kwalitatief voldoende sterk zijn en zeker de beoogde doelstellingen respecteren. Afwijkingen dienen geargumenteed te worden door de ontwerpen van de bouwplannen.

...

Artikel 3. - Richtlijnen

...

2. Uitbreidingen

2.1. Algemeen ...

2. De maatvoering van de uitbreiding dient maximaal afgestemd op de bestaande originele constructies: ...

- lengte en breedte: op basis van bestaande constructies en alleszins uniform per bouwblok. De bouwdiepte zal echter beperkt worden tot maximum 17 meter.

...

2.2. Tweevoudig of meervoudig gekoppelde woningen: ééNZijdig georiënteerd (o.a. types A, D, K, L, N, O, P, 25, 26, 29, 31)

- uit te breiden aan de achtergevel.

- plat of hellend dak, doch uniform per blok.

- maximum diepte 17 meter doch zoveel mogelijk gelijk per blok

- bouwhoogte: uniform per blok.

...”

Zoals blijkt uit geciteerde voorschriften en door partijen niet wordt betwist, voorziet de gemeentelijke bouwverordening voor de betrokken woning, die ressorteert onder het type 26, een maximale bouwdiepte van 17 meter, en wordt deze bouwdiepte door de te regulariseren achterbouw van 23,87 meter met 6,87 meter overschreden. Het stond dan ook aan verwerende partij om te onderzoeken en in de bestreden beslissing te motiveren in hoeverre er geldig kan

worden afgeweken van het voorschrift inzake de bouwdiepte, bij gebreke waarvan de aanvraag moet worden geweigerd.

4.

De weigering om de gevraagde afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften in de gemeentelijke bouwverordening inzake de maximale bouwdiepte toe te staan wordt in de bestreden beslissing (onder meer) als volgt gemotiveerd:

“ ...

*Overwegende dat de woning (type 26) deel uitmaakt van de gemeentelijke bouwverordening “Mijn Cité”; dat naast het bewaren van het algemeen straatbeeld de verordening eveneens als doelstelling heeft het uitzicht en het karakter van de arbeiderswoningen optimaal te behouden qua vormgeving en architecturale waarde; dat deze verordening veronderstelt de goede ordening van de mijn Cité te bepalen;*

...

*Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening van de Mijn Cité, nl. de te regulariseren uitbreiding op het gelijkvloers (tegen de rechter perceelsgrens) heeft een bouwdiepte van 23,87 meter in plaats van maximaal 17m;*

...

*Overwegende dat de gemeentelijke bouwverordening voor de mijn Cité bij de uitgangspunten onder andere duidelijk de maximale bouwdiepte vermeldt: “De bouwdiepte zal per type bepaald worden in functie van bestaande oorspronkelijke bijgebouwen, maar zal alleszins beperkt blijven tot maximum 17m”;*

*dat dit maximum nog eens herhaald wordt onder artikel 3; dat verder er gesteld wordt dat afwijkingen van de gestelde principes enkel mogelijk zijn indien ze kwalitatief voldoende sterk zijn en zeker de beoogde doelstellingen respecteren;*

*dat ook bij de specifieke voorschriften per type woningen de maximale bouwdiepte van 17m vermeld wordt;*

*dat in voorliggend dossier de bestaande bijgebouwen afgebroken werden en deze ook niet op de plannen vermeld worden (ook niet in het dossier van 2014); dat de bestaande bouwdiepte met andere woorden niet gekend is; dat de voorschriften in de gemeentelijke verordening echter duidelijk stellen dat de bouwdiepte alleszins beperkt moet blijven tot maximum 17m; dat indien de bouwdiepte uitgebreid wordt met 6.87m (totale bouwdiepte van 23.87meter i.p.v. maximum 17meter), niet gesteld kan worden dat de beoogde doelstellingen van de verordening om de schaal van de Citébebouwing te bewaren gerespecteerd worden; dat dit een extra uitbreiding van 40% betekent hetgeen geenszins als een beperkte afwijking op de voorschriften kan worden beschouwd;*

...

*Overwegende dat de gegevens van de toestand van het gebouw voorafgaand aan de reeds uitgevoerde verbouwing de conclusies in het dossier niet wijzigen aangezien de voorschriften duidelijk vermelden dat de bouwdiepte alleszins maximum 17 m mag bedragen;*

*Overwegende dat het voorgestelde geen kwalitatieve verbetering inhoudt ten opzichte van de ordening vastgelegd in de verordening middels voorschriften betreffende de maximale bebouwingmogelijkheden; dat het voorgestelde leidt tot een overdreven terreinbezetting en -verharding; dat uit de ingediende plannen blijkt dat er slechts een zeer beperkte bruikbare tuinruimte overblijft;*

... ”

Op basis van geciteerde tekstfragmenten blijkt dat verwerende partij vooreerst opmerkt dat de gemeentelijke bouwverordening “naast het bewaren van het algemeen straatbeeld eveneens als doelstelling heeft het uitzicht en het karakter van de arbeiderswoningen optimaal te behouden qua vormgeving en architecturale waarde”, en “bij de uitgangspunten onder andere duidelijk de maximale bouwdiepte vermeldt”, die “alleszins maximum 17 m mag bedragen”, waarbij “dit maximum nog eens herhaald wordt onder artikel 3”, terwijl “ook bij de specifieke voorschriften per

*type woningen de maximale bouwdiepte van 17m vermeld wordt*". Vervolgens wijst verwerende partij op de vaststelling "dat afwijkingen van de gestelde principes enkel mogelijk zijn indien ze kwalitatief voldoende sterk zijn en zeker de beoogde doelstellingen respecteren". Op basis hiervan oordeelt zij "dat indien de bouwdiepte uitgebreid wordt met 6.87m (totale bouwdiepte van 23.87meter i.p.v. maximum 17meter), niet gesteld kan worden dat de beoogde doelstellingen van de verordening om de schaal van de citébebauwing te bewaren gerespecteerd worden", gezien "dit een extra uitbreiding van 40% betekent". Tevens oordeelt zij "dat het voorgestelde geen kwalitatieve verbetering inhoudt ten opzichte van de ordening vastgelegd in de verordening middels voorschriften betreffende de maximale bebouwingsmogelijkheden", gezien "het voorgestelde leidt tot een overdreven terreinbezetting en -verharding" en "uit de ingediende plannen blijkt dat er slechts een zeer beperkte bruikbare tuinruimte overblijft".

Gelet op voormelde overwegingen onderzocht verwerende partij op concrete wijze of de aanvraag beantwoordt aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Blijkens de bestreden beslissing onderzocht zij daarbij met name in hoeverre de gevraagde afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften in de gemeentelijke bouwverordening inzake de maximale bouwdiepte van 17 meter kan worden ingepast in de afwijkingmogelijkheid die daaromtrent in artikel 2 van de verordening wordt voorzien.

## 5.

Verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de discretionaire beoordeling van verwerende partij inzake de conformiteit van de aanvraag met de (twee) voorwaarden in artikel 2 van de verordening om 'desgevallend' te kunnen afwijken van de maximale toegestane bouwdiepte onjuist is dan wel kennelijk onredelijk. Hoewel zij (in tegenstelling tot verwerende partij) meent dat de gevraagde afwijking van 6,87 meter wel degelijk voldoet aan de vereiste dat "afwijkingen enkel mogelijk zijn indien ze kwalitatief voldoende sterk zijn en zeker de beoogde doelstellingen respecteren", stelt zij in essentie haar visie daaromtrent tegenover die van verwerende partij, waarbij zij met name de argumentatie in haar replieknota op het (met de bestreden beslissing eensluidend) advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar grotendeels herhaalt. Zij toont echter niet concreet en afdoende aan dat verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid met betrekking tot 'de mogelijkheid' om af te wijken van de verordening niet naar behoren heeft uitgeoefend.

Zo toont verzoekende partij niet aan dat de overweging in de bestreden beslissing "dat indien de bouwdiepte uitgebreid wordt met 6.87m (totale bouwdiepte van 23.87meter i.p.v. maximum 17meter), niet gesteld kan worden dat de beoogde doelstellingen van de verordening om de schaal van de citébebauwing te bewaren gerespecteerd worden", gezien "dit een extra uitbreiding van 40% betekent", in het licht van de voorwaarde "dat afwijkingen van de gestelde principes enkel mogelijk zijn indien ze zeker de beoogde doelstellingen respecteren", foutief is dan wel kennelijk onredelijk. De gebeurlijke vaststelling dat de oppervlakte van de te regulariseren achterbouw gelijkaardig is aan de oppervlakte van de aldaar eertijds bestaande maar ondertussen afgebroken bijgebouwen, doet daaraan geen afbreuk.

Vooreerst wordt vastgesteld dat verzoekende partij zelf overging tot het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning en het creëren van twee woongelegenheden zonder voorafgaande vergunning, waarbij klaarblijkelijk onder meer enkele bestaande bijgebouwen werden gesloopt en vervangen door één achterbouw. Hoewel verzoekende partij de ligging en de oppervlakte van de gesloopte bijgebouwen terloops de administratieve beroepsprocedure aan de hand van stukken poogt te reconstrueren, betwist zij niet dat de betreffende bijgebouwen, waarmee de oppervlakte van de (volgens de stedenbouwkundige voorschriften te diepe) achterbouw zou corresponderen, niet worden vermeld op de aanvraag die het voorwerp uitmaakte van het openbaar onderzoek, ongeacht de vaststelling dat ze niet langer de aldaar bestaande toestand (mede) bepalen. Overigens diende verzoekende partij de betreffende achterbouw volgens de



regularisatievergunning van verwerende partij van 26 juni 2014 in beginsel binnen een termijn van twee jaar deels, voorbij de bouwdiepte van 17 meter, te slopen, maar voerde zij deze vergunning klaarblijkelijk niet uit (waardoor ze ondertussen overigens is vervallen).

Bovendien bepaalt artikel 4.2.24 VCRO (in de toepasselijke versie) dat bij de beoordeling van een regularisatieaanvraag *“de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt worden genomen”*, en dat *“de regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure”*, zodat de aanvraag terecht werd getoetst aan (de maximale bouwdiepte volgens) de gemeentelijke bouwverordening. Gezien daarin uitdrukkelijk wordt bepaald dat *“de bouwdiepte alleszins beperkt zal blijven tot maximum 17 meter”*, waarna deze bouwdiepte zowel bij de algemene voorschriften als bij de specifieke voorschriften inzake de uitbreiding van woningen (waaronder het type woning van verzoekende partij) telkens expliciet wordt herhaald, betreft dit een essentieel gegeven om de doelstellingen van de verordening te bereiken. In die optiek kon verwerende partij redelijkerwijze oordelen dat *“indien de bouwdiepte uitgebreid wordt met 6.87m”,* hetzij *“een extra uitbreiding van 40%”,* bovenop de bouwdiepte van *“maximum 17 meter”*, de (door verzoekende partij niet ernstig betwiste) beoogde doelstelling *“om de schaal van de citébebauwing te bewaren”* niet langer wordt gerespecteerd.

In die optiek toont verzoekende partij evenmin aan dat de overweging in de bestreden beslissing *“dat het voorgestelde geen kwalitatieve verbetering inhoudt ten opzichte van de ordening vastgelegd in de verordening middels voorschriften betreffende de maximale bebouwingmogelijkheden”*, gezien *“het voorgestelde leidt tot een overdreven terreinbezetting en -verharding”* en *“uit de ingediende plannen blijkt dat er slechts een zeer beperkte bruikbare tuinruimte overblijft”*, in het licht van de voorwaarde *“dat afwijkingen van de gestelde principes enkel mogelijk zijn indien ze kwalitatief voldoende sterk zijn”*, foutief is dan wel kennelijk onredelijk. De gebeurlijke vaststelling dat de bebouwing vergelijkbaar is met de aanpalende bebouwing doet op zich geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag diende te worden getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening, in functie van de aldaar (in de omgeving) beoogde ruimtelijke doelstellingen.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.1.2, 13°, 4.4.1 en 4.3.1, §1, 1°, a) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 2 van de gemeentelijke bouwverordening “Mijncité”, vastgesteld door de gemeenteraad van Beringen op 8 november 1993 (hierna: de gemeentelijke bouwverordening), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het materieel motiveringbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze licht het middel toe als volgt:

“...

*Doordat, eerste onderdeel, de bestreden beslissing een gevraagde afwijking beoordeelt aan de hand van artikel 4.4.1 VCRO;*

*Terwijl de gemeentelijke bouwverordening Mijncité in artikel 2 een eigen afwijkingsregime voorziet en er geen noodzaak was om artikel 4.4.1 VCRO toe te passen;*

*En doordat, tweede onderdeel, de bestreden beslissing de gevraagde afwijking niet beoordeelt op grond van artikel 2 van de toepasselijke gemeentelijke bouwverordening*

*Terwijl de gemeentelijke bouwverordening Mijncité in artikel 2 een eigen afwijkingsregime voorzag;*

*En doordat, derde onderdeel, de bestreden beslissing niet antwoordt op de argumentatie van de verzoekende partij dat artikel 4.4.1 VCRO niet toepasselijk is, maar er uitdrukkelijk op had gewezen dat de gemeentelijke bouwverordening een eigen afwijkingsregime had dat toepasselijk was;*

*Terwijl artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en het materieel motiveringsbeginsel elke administratieve overheid verplichten haar beslissing in de akte zelf afdoende te motiveren, hetgeen inhoudt dat de motivering draagkrachtig en pertinent moet zijn.*

*Toelichting bij het middel*

*16. Het eerste middel nodigt uw Raad uit om te onderzoeken of de verwerende partij het beroep (en de aanvraag) mocht beoordelen op grond van artikel 4.4.1 VCRO, De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij dit niet mocht doen, omdat de gemeentelijke bouwverordening zelf in een afwijkingsmogelijkheid voorziet die de vergunning mogelijk maakte. Als er in een stedenbouwkundige verordening in een afwijkingsmogelijkheid, dan is er geen reden om artikel 4.4.1 VCRO toe te passen.*

*Het lijkt geen twijfel dat de verwerende partij de afwijking beoordeeld heeft op grond van artikel 4.4.1 VCRO en op grond van de afwijkingsmogelijkheid in de stedenbouwkundige verordening "mijncité"*

*17. De aanvraag van de verzoekende partij betrof een uitbreiding van de achterbouw van een bestaande woning. Deze uitbreiding was 23m87 diep, terwijl de toepasselijke gemeentelijk bouwverordening ter plaatse slechts een gebouwdiepte van 17m00 toelaat.*

*De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing gewezen op de verschillende bepalingen van de bouwverordening waaruit de maximale bouwdiepte van 17m00 blijkt.*

*De verzoekende partij betwist geen van beide elementen :*

- De verzoekende partij betwist niet dat de maximale bouwdiepte ingevolge de gemeentelijke bouwverordening "mijncité" inderdaad 17m00 is*
- De verzoekende partij betwist evenmin dat het aangevraagde gebouw deze bouwdiepte met 6m87 overschrijdt*

*18. Dit betekent dat de aanvraag van de verzoekende partij inderdaad afwijkt van de toepasselijke stedenbouwkundige voorwaarden zoals opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening.*

*19. De vraag die zich voor de verwerende partij stelde was te weten op grond van welke bepaling deze afwijking moest worden beoordeeld. De verzoekende partij was van oordeel dat deze afwijking moest beoordeeld worden op grond van artikel 2 van de gemeentelijke bouwverordening.*

*20. De verwerende partij heeft de afwijking evenwel enkel beoordeeld op grond van artikel 4.4.1 VCRO en niet op grond van artikel 2 van de gemeentelijke bouwverordening. Hierover bestaat geen twijfel : op verscheidende plaatsen verwijst de bestreden beslissing naar artikel 4.4.1 VCRO om de afwijking te beoordelen. Nergens wordt verwezen naar artikel 2 van de gemeentelijke bouwverordening om de afwijking te beoordelen;*

*Eerste onderdeel: artikel 4.4.1 VCRO is niet toepasselijk*

21. *Volkomen ten onrechte stelt de bestreden beslissing dat de gevraagde afwijking beoordeeld moet worden op grond van artikel 4.4.1 VCRO ...*

22. *Er is geen discussie over het feit dat de gemeentelijke bouwverordening Mijncité stedenbouwkundige voorschriften bevat waarmee de stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming moet zijn gelet op artikel 4.3.1, § 1, 1°, a) VCRO ...*

*Stedenbouwkundige voorschriften zijn (artikel 1.1.2, 13° VCRO) ...*

23. *Krachtens artikel 2.3.2, §2 kunnen de gemeenteraden voor hun grondgebied stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor de materies omschreven in de artikelen 2.3.1, 4.2.5 en 4.4.1, §3, lid 2. De Stad Beringen heeft in het kader van deze bevoegdheid (op grond van de corresponderende bepalingen in de Wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw) de bouwverordening Mijncité aangenomen.*

24. *Welnu, deze stedenbouwkundige voorschriften in de gemeentelijk bouwverordening zelf bevatten een uitdrukkelijke bepaling die toelaat om van een bepaling in de bouwverordening af te wijken. Tegelijkertijd bepaalt deze bepaling de voorwaarden die vervuld moeten zijn om van een bepaling af te wijken. Het gaat om artikel 2 van de bouwverordening.*

*Dit artikel bepaalt enerzijds de uitgangspunten van de bouwverordening en anderzijds de mogelijkheid om van deze uitgangspunten af te wijken ...*

25. *Op grond van dit artikel kan er conform aan de bouwverordening zelf, afgeweken worden van de dieptenorm van 17m00. De norm van 17m00 diepte voor de gebouwen is immers in artikel 2 als een uitgangspunt geformuleerd, nl. in artikel 2.3. Gelet op het laatste lid van artikel 2 kan van dit uitgangspunt afgeweken worden.*

26. *Gelet op de inhoud van artikel 2 van de gemeentelijke bouwverordening mocht de afwijking om een dubbele reden niet beoordeeld worden op grond van artikel 4.4.1 VCRO:*

*- Ten eerste moet volgens het adagium "lex specialis derogat legi generali" de algemene regel wijken voor de bijzondere regel.*

*Artikel 2 is zonder meer een bijzondere regel die toepasselijk is. Artikel 2 laatste lid is volgens de definitie van artikel 1.1.2, 13° VCRO een stedenbouwkundig voorschrift. Het is bovendien een uitdrukkelijk toepasselijke regel om afwijkingen op de gemeentelijke bouwverordening te beoordelen. En tenslotte is het een bijzondere regel : het is een regel die deel uitmaakt van de gemeentelijke bouwverordening "mijncité" en ook alleen maar van toepassing voor deze bouwverordening. Artikel 4.4.1 VCR is daarentegen een algemene regel en geldt voor het vergunnen van alle soorten afwijkingen op alle soorten stedenbouwkundige voorschriften.*

*Uit het adagium volgt derhalve dat voor de beoordeling van een afwijking op de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening, artikel 2 van de verordening zelf moet worden gebruikt en niet artikel 4.4.1 VCRO.*

*- Ten tweede is een afwijking die vergund kan worden op grond van de stedenbouw-kundige voorschriften van de verordening zelf, geen afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.*

*Het artikel 4.4.1 VCRO is enkel van toepassing wanneer er van stedenbouwkundige voorschriften wordt afgeweken. Maar in casu kan de vergunning afgeleverd worden volgens een afwijkingsmogelijkheid die in de stedenbouwkundige voorschriften zelf is voorzien. Wanneer er in de stedenbouwkundige voorschriften zelf een afwijkingsmogelijkheid bestaat en de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van deze afwijkingsmogelijkheid, dan kan de vergunning verleend worden volgens de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.*

*Immers, het stedenbouwkundig voorschrift dat een afwijkingsmogelijkheid voorziet is op zichzelf genomen ook een stedenbouwkundig voorschrift. Als een aanvraag conform is aan deze afwijkingsmogelijkheid, dan betekent dit dat de aanvraag in overeenstemming is met een stedenbouwkundig voorschrift (weze het dat dit stedenbouwkundig voorschrift een afwijking op andere stedenbouwkundige voorschriften toelaat).*

*Op dat ogenblik voldoet de aanvraag aan een stedenbouwkundig voorschrift en kan artikel 4.4.1 VCRO niet van toepassing zijn. Artikel 4.4.1 VCRO kan enkel van toepassing zijn als de aanvraag niet voldoet aan de afwijkingen die in de stedenbouwkundige voorschriften zelf voorzien zijn. Als het stedenbouwkundig instrument zelf in een afwijkingsmogelijkheid voorziet en men voldoet aan de voorwaarden van de afwijking die in het stedenbouwkundig instrument zelf is voorzien, dan heeft artikel 4.4.1 VCRO geen toepassing omdat de aanvraag zich dan volledig in de toepassing van het betrokken stedenbouwkundig instrument situeert en binnen dit instrument wel degelijk voldoet aan een stedenbouwkundig voorschrift.*

*27. Uit deze elementen blijkt dat de aanvraag niet had mogen worden beoordeeld op grond van artikel 4.4.1 VCRO. De bestreden beslissing schendt derhalve de in het middel aangehaalde bepalingen door dit wel te doen.*

*Dit is voldoende om het middel gegrond te bevinden.*

*Tweede onderdeel: de bestreden beslissing toetst ten onrechte de aanvraag niet aan artikel 2 van de bouwverordening*

*28. ... hierboven is voldoende toegelicht dat de toepasselijke bouwverordening zelf een mogelijkheid voorzag om af te wijken van sommige andere stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening. Het gaat om het laatste lid van artikel 2 van de bouwverordening.*

*29. ... hierboven is evenzeer aangetoond dat minstens deze bepaling had moeten worden getoetst voor de beoordeling van de aanvraag van de verzoekende partij.*

*30. De bestreden beslissing heeft echter in geen enkele motivering ook maar enige aandacht besteed aan deze bepaling die zonder meer toepasselijk is. Door geen enkele aandacht te besteden aan bepaling die zonder meer toepasselijk is, schendt de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen, hetgeen voldoende is om het middel gegrond te verklaren en de beslissing te vernietigen.*

*Derde onderdeel: de bestreden beslissing motiveert niet waarom de aanvraag artikel 4.4.1 VCRO toepast en niet artikel 2 bouwverordening*

*31. De verzoekende partij had in de aanvullende nota bij het beroepschrift die neergelegd was bij de verwerende partij naar aanleiding van de hoorzitting er op gewezen dat artikel 4.4.1 VCRO niet toepasselijk kon zijn maar dat de afwijking moest beoordeeld worden op grond van artikel 2 van de bouwverordening.*

*32. De verwerende partij heeft deze argumentatie nauwelijks onderzocht of beantwoord. De verwerende partij meende te kunnen volstaan met volgende motivering ...*

*Daarnaast bevat de bestreden beslissing geen enkel motief waarom artikel 4.4.1 VCRO toepasselijk zou zijn en waarom er geen aandacht hoeft te worden besteed aan artikel 2 van de bouwverordening.*

*33. Daarmee schendt de verwerende partij de op haar rustende motiveringsverplichting en zorgvuldigheidsplicht) op verscheidene manieren ...*

*34. Ten eerste beoordeelt de verwerende partij de argumentatie van de verzoekende partij in ... het beroepschrift volkomen fout. Deze randnummers bevatten volgende passage ...*

35. De bestreden beslissing geeft daarmee een verkeerde toepassing van de argumentatie van de verzoekende partij. De verzoekende partij had inderdaad naar de algemene toepassing van artikel 4.4.1 VCRO verwezen in haar beroepschrift, maar zij had tegelijkertijd gewezen op de uitdrukkelijke toepassing van de gemeentelijke verordening en daaruit afgeleid dat als deze afwijking vervuld is, er geen nood is verder nog aan artikel 4.4.1 te toetsen. Verder in het beroepschrift heeft zij steeds de gevraagde afwijking getoetst aan de bepaling van de gemeentelijke bouwverordening Mijncité. Hieruit blijkt voldoende duidelijk dat artikel 4.4.1 slechts werd aangehaald als algemene theorie om vervolgens op de uitdrukkelijke bepalingen van de gemeentelijke verordening te wijzen.

Maar zelfs als dit niet voldoende duidelijk zou zijn geweest heeft de verzoekende partij in haar aanvullende nota met de nodige duiding uiteengezet waarom er geen toepassing gemaakt kan worden van artikel 4.4.1 VCRO.

De bestreden beslissing maakt derhalve een verkeerde interpretatie van de argumentatie van de verzoekende partij hetgeen op zich een schending is van de in het middel aangehaalde bepalingen.

36. Maar ten tweede moet een administratieve overheid altijd op zichzelf verantwoorden en motiveren waarom een bepaalde bepaling van toepassing is en een andere niet. Het kan daarvoor niet volstaan met de verwijzing naar de argumentatie van de aanvragende partij.

De verwerende partij heeft dit kennelijk niet gedaan, hetgeen een schending uitmaakt van de in het middel aangehaalde bepalingen.

...”

## 2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

“ ...

De verzoekende partij stelt meer bepaald dat ons college de aanvraag onterecht zou beoordeeld hebben aan de hand van artikel 4.4.1 VCRO terwijl de verordening ‘Mijncité’ in artikel 2 een eigen afwijkingsregime zou bevatten, waarvan de verzoekende partij de toepassing zou gevraagd hebben.

De argumentatie van de verzoekende partij mist echter feitelijke en juridische grondslag.

...

Ons college heeft de aanvraag wel degelijk aan artikel 2 van de verordening ‘Mijncité’ getoetst en is in alle redelijkheid en op afdoende gemotiveerde wijze tot de conclusie gekomen dat de gevraagde afwijking niet kon worden toegestaan.

Ons college oordeelde immers dat de aanvraag, die 40% afwijkt van de toegelaten bouwdiepte, leidt tot overdreven terreinbezetting en –verharding waardoor de beoogde doelstellingen van de verordening om de schaal van de citébebouwing te bewaren niet gerespecteerd zijn en de afwijking niet kwalitatief niet sterk genoeg is toegelaten te kunnen worden.

Dit blijkt duidelijk uit volgende motivering ...

Dat ons college tevens overwoog dat de gevraagde afwijking ook niet in overeenstemming is met art. 4.4.1 VCRO – hetgeen in het administratief beroep werd aangevoerd - doet aan het voorgaande in elk geval geen afbreuk.

Ons college wenst overigens te benadrukken dat afwijkingsbepalingen op stedenbouwkundige voorschriften per definitie steeds restrictief moeten geïnterpreteerd worden en overigens facultatief van aard zijn. Er is hoegenaamd geen verplichting voor de vergunningverlenende overheid om gevraagde afwijkingen toe te staan.

*Enkel een kennelijk onredelijke afwijzing van een vraag om afwijking zou mogelijkerwijze een grond tot vernietiging kunnen vormen. Zoals blijkt uit voorgaande omstandige motivering is zulks in casu geenszins het geval.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat verwerende partij de gevraagde afwijking van de gemeentelijke bouwverordening wat betreft de maximale bouwdiepte ten onrechte heeft beoordeeld op basis van artikel 4.4.1 VCRO, terwijl deze afwijking diende te worden getoetst aan de in de gemeentelijke bouwverordening voorziene afwijkingsmogelijkheid, en terwijl verzoekende partij hierop terloops de administratieve beroepsprocedure nochtans uitdrukkelijk had gewezen.

2.

Bij de beoordeling hierboven van het derde middel wordt vastgesteld dat door partijen niet wordt betwist dat de aanvraag een afwijking van 6,87 meter voorziet op de volgens de gemeentelijke bouwverordening maximaal toegestane bouwdiepte van 17 meter, zodat verwerende partij diende te onderzoeken en in de bestreden beslissing motiveren in hoeverre er *in casu* geldig kan worden afgeweken van het stedenbouwkundig voorschrift inzake de bouwdiepte, bij gebreke waarvan de aanvraag moet worden geweigerd.

Tevens wordt daarbij vastgesteld dat verwerende partij de weigering om de gevraagde afwijking op de gemeentelijke bouwverordening inzake de maximale bouwdiepte toe te staan in de bestreden beslissing motiveert. Zij wijst daarbij vooreerst op de doelstellingen van de gemeentelijke bouwverordening, evenals op de vaststelling dat de maximale bouwdiepte blijkens deze verordening *“alleszins maximum 17 m mag bedragen”*, zoals tot driemaal toe wordt herhaald. Vervolgens wijst zij op de voorwaarden (in artikel 2) van de gemeentelijke bouwverordening om daarvan af te wijken wat betreft (onder meer) de maximale bouwdiepte, waarna zij de aanvraag concreet aan deze voorwaarden toetst. Zij oordeelt in dit kader met name *“dat indien de bouwdiepte uitgebreid wordt met 6.87m (totale bouwdiepte van 23.87meter i.p.v. maximum 17meter), niet gesteld kan worden dat de beoogde doelstellingen van de verordening om de schaal van de citébebauwing te bewaren gerespecteerd worden”, gezien “dit een extra uitbreiding van 40% betekent”*. Tevens oordeelt zij *“dat het voorgestelde geen kwalitatieve verbetering inhoudt ten opzichte van de ordening vastgelegd in de verordening middels voorschriften betreffende de maximale bebouwingsmogelijkheden”, gezien “het voorgestelde leidt tot een overdreven terreinbezetting en -verharding” en “uit de ingediende plannen blijkt dat er slechts een zeer beperkte bruikbare tuinruimte overblijft”*.

3.

Gelet op voormelde overwegingen wordt de gevraagde afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften in de gemeentelijke bouwverordening inzake de maximale bouwdiepte in de bestreden beslissing wel degelijk getoetst op de conformiteit met de afwijkingsmogelijkheid die in (artikel 2 van) de verordening zelf wordt voorzien. In zoverre het middel uitgaat van de veronderstelling dat verwerende partij de gevraagde afwijking van de maximale bouwdiepte in de gemeentelijke bouwverordening louter beoordeelde op basis van artikel 4.4.1 VCRO, en niet op basis van de afwijkingsmogelijkheid in artikel 2 van de gemeentelijke bouwverordening, mist het middel feitelijke grondslag. Overigens erkende verzoekende partij in haar replieknota op het met de bestreden beslissing eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar reeds dat de aanvraag daarin onder meer werd getoetst aan de afwijkingsmogelijkheid in (artikel 2 van) de gemeentelijke bouwverordening, gezien zij (onder randnummer 19) overwoog dat *“indien zij het verslag correct leest”, “de vergunning niet kan toegelaten worden omdat” “de aangevraagde*

*toestand een te grote afwijking is van de stedenbouwkundige voorschriften in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omdat ze” onder meer “aan de doelstellingen voorbijgaat”.*

De vaststelling dat verwerende partij de aanvraag in de bestreden beslissing ‘eveneens’ toetst aan de voorwaarden in artikel 4.4.1 VCRO doet geen afbreuk aan voormeld oordeel, gezien de aanvraag wat betreft de afwijking op de maximale toegelaten bouwdiepte alleszins ‘in eerste instantie’ ook werd beoordeeld aan de hand van de afwijkmogelijkheid die wordt voorzien in de gemeentelijke bouwverordening zelf.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.1.2, 13°, 4.4.1 en 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, van artikel 2 van de gemeentelijke bouwverordening, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het materieel motiveringbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze licht het middel toe als volgt:

“ ...

*Doordat, in de bestreden beslissing de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de norm voor de vloerterreinindex, waarvoor er volgens artikel 4.4.1 VCRO geen afwijking kan worden verleend*

*Terwijl de Gemeentelijke bouwverordening Mijncité geen vloerterreinindex bepaalt, zodat er ook geen afwijking van moet worden gevraagd conform artikel 4.4.1 VCRO.*

*En terwijl artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en het materieel motiveringsbeginsel elke administratieve overheid verplichten haar beslissing in de akte zelf afdoende te motiveren, hetgeen inhoudt dat de motivering draagkrachtig en pertinent moet zijn.*

#### *Toelichting bij het middel*

*40. Het middel wil de Raad toestaan te oordelen over de geldigheid van het motief in de bestreden beslissing dat de aanvraag de V/T-index zou schenden en dat van de V/T-index geen afwijking mogelijk is conform artikel 4.4.1 VCRO. De verzoekende partij zal aantonen dat er geen V/T-index kan gelden en zeker niet als een stedenbouwkundig voorschrift waarop een afwijking conform artikel 4.4.1 VCRO zou moeten aangevraagd worden.*

...

*41. In deze toelichting zal aangetoond worden dat er in de toepasselijke stedenbouwkundige verordening helemaal geen sprake is van enige norm voor een maximale vloer-terreinindex.*

*42. Met de vloerterreinindex bedoelt men in stedenbouwkundige termen de verhouding die er bestaat tussen de totale oppervlakte van de vloer van de bebouwde constructies en de totale terreinoppervlakte.*

*43. De bestreden beslissing gaat er in de geciteerde passage impliciet van uit dat er voor het terrein van de verzoekende partij een stedenbouwkundig voorschrift zou bestaan waarin er een V/T-index zou zijn bepaald voor het terrein van de verzoekende partij van 0,27.*

44. Dergelijk stedenbouwkundig voorschrift bestaat niet. In de gemeentelijke bouwverordening "mijnclité" is er nergens enig voorschrift inzake de verhouding vloer/terreinoppervlakte. De bestreden beslissing verwijst ook in geen enkele motivering naar een bepaling waarin dergelijke norm zou zijn bepaald. Dit is op zich reeds een schending van de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht die voor de verwerende partij geldt ...

45. Maar bovendien verklaart de bestreden beslissing niet op grond waarvan de verwerende partij van oordeel is dat de V/T-index 0,27 zou zijn;

De bestreden beslissing leidt kennelijk een V/T-index af uit de bebouwingsmogelijkheden voor het perceel. Op grond daarvan komt de bestreden beslissing tot een mogelijke totale vloeroppervlakte van 201 m<sup>2</sup>. Hoe de bestreden beslissing tot deze mogelijke totale vloeroppervlakte komt is de verzoekende partij onduidelijk en wordt ook niet verklaard in de bestreden beslissing hetgeen opnieuw een schending is van de motiveringsverplichting.

46. Maar zelfs als de bebouwingsmogelijkheden voor het individuele perceel van de verzoekende partij een totale vloeroppervlakte van 201 m<sup>2</sup> zouden zijn, dan nog kan daaruit geen V/T-index worden afgeleid die zou gelden als stedenbouwkundig voorschrift waarvan conform artikel 4.4.1 VCRO niet van kan worden afgeweken.

De bestreden beslissing bepaalt de V/T-index immers door de maximaal mogelijke vloeroppervlakte van 201 m<sup>2</sup> te delen door de oppervlakte van het perceel van de verzoekende partij (740 m<sup>2</sup>). dit leidt tot een V/T van 0,272.

Maar voor de percelen in de buurt leidt dezelfde redenering tot een veel hogere V/T-index. De bebouwingsmogelijkheden voor de buurpercelen zijn gelet op de werking van de gemeentelijke bouwverordening immers identiek. Dit betekent volgens de redenering van de verwerende partij zelf dat voor alle buurpercelen een maximale vloeroppervlakte geldt van 201 m<sup>2</sup>.

...

De reden voor deze grote verschillen ligt in het feit dat het perceel van de verzoekende partij veel groter is dan de omliggende percelen.

47. Hieruit volgt dat de manier waarop de verwerende partij de V/T-index heeft bepaald absoluut geen stedenbouwkundig voorschrift kan zijn. Een stedenbouwkundig voorschrift is ... krachtens artikel 1.1.2, 13° VCRO immers een reglementaire bepaling. Een reglementaire bepaling is een bepaling die algemeen geldend is ...

De V/T-index die de bestreden beslissing toepast, voldoet hier niet aan. De V/T index die de verwerende partij berekent en toepast in de bestreden beslissing is een individuele norm die voor het individuele perceel van de verzoekende partij wordt berekend. Dit is geen reglementaire norm (als het een reglementaire norm zou zijn, zou hij ook moeten gelden voor de aanpalende percelen, hetgeen niet het geval is).

Maar als de toegepaste V/T-norm geen reglementaire bepaling is, dan kan hij krachtens artikel 1.1.2.13° VCRO geen stedenbouwkundig voorschrift zijn. En als de V/T norm geen stedenbouwkundig voorschrift kan zijn, dan is meteen aangetoond dat het motief van de bestreden beslissing dat van deze V/Tnorm op grond van artikel 4.4.1 VCRO niet kan worden afgeweken, onjuist aangezien artikel 4.4.1 VCRO enkel geldt voor afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften.

Dit betekent dat zelfs als er een V/T-index zou zijn en zelfs als deze op grond van een vloeroppervlakte van 201 m<sup>2</sup> zou kunnen berekend worden, dan kan daaruit nog altijd geen V/T-index worden afgeleid die zou gelden als stedenbouwkundig voorschrift waarvan conform artikel 4.4.1 VCRO niet van kan worden afgeweken.

...



2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

“ ...

*Ons college wenst er in eerste instantie op te wijzen dat de kritiek op dit motief niet relevant is gezien uit het voorgaande duidelijk blijkt dat de determinerende motivering van het besluit duidelijk gelegen is in de overdreven bouwdiepte die een inbreuk vormt op de doelstellingen en principes van de verordening en die dus ook niet als afwijking op deze verordening kan worden toegestaan. Deze zelfstandige motivering, waarvan bij de bespreking van het eerste en het derde middel is gebleken dat zij terecht en afdoende is, volstaat om de bestreden beslissing te dragen. De verzoekende partij heeft derhalve geen belang bij het tweede middel ...*

*Het ondergeschikt motief is overigens wel degelijk op zorgvuldige wijze tot stand gekomen en afdoende gemotiveerd ...*

*Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij de juistheid van de berekening van de maximale vloerterreinindex niet langer aanvecht maar louter stelt dat de vloerterreinindex een individuele norm betreft die geen reglementair karakter heeft.*

*De verzoekende partij gaat er daarbij aan voorbij dat het doel van de verordening net is om de bestaande woontypes te bewaren. In casu gaat het om woontype 26, waarvan de bij de verordening gevoegde plannen op duidelijke wijze de vloeroppervlaktes weergeven.*

*Gezien de verordening stelt dat de bouwdiepte alleszins maximaal tot 17 meter mag uitgebreid worden - en de aanvraag hier met 40% van afwijkt - wordt de uit de voorschriften volgende maximale vloerterreinindex inderdaad manifest overschreden.  
...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij betwist in essentie het weigeringsmotief in de bestreden beslissing wat betreft de overschrijding van de maximaal mogelijke vloerterreinindex, gezien de geldende stedenbouwkundige voorschriften daaromtrent geen reglementaire norm bevatten, zodat hiervan geen afwijking diende te worden gevraagd en het verbod tot dergelijke afwijking in artikel 4.4.1, §1 VCRO niet geldt.

2.

Indien de bestreden beslissing op verschillende (determinerende) motieven steunt, die deze beslissing elk op zich kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging wegens gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden. Verzoekende partij dient alsdan de onwettigheid van alle determinerende motieven aan te tonen. De ontstentenis van gegronde grieven tegen één van de determinerende weigeringsmotieven leidt noodzakelijk tot de vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart, en dat iedere kritiek op de bestreden beslissing in principe moet worden beschouwd als kritiek op een overtollig motief.

3.

Overeenkomstig (hoger geciteerde) artikelen 4.3.1, §1, lid 1, 1° en 4.4.1, §1 VCRO, betreft de strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, een pertinent en determinerend weigeringsmotief, dat in beginsel op zichzelf volstaat om de vergunningsbeslissing in rechte te dragen.

Uit de beoordeling van het derde middel blijkt dat verzoekende partij niet aantoont dat het weigeringsmotief in de bestreden beslissing inzake de onverenigbaarheid van de bouwdiepte van de achterbouw met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening onjuist of kennelijk onredelijk is. Vermits dit een determinerend weigeringsmotief betreft, dat op zichzelf volstaat om de bestreden beslissing te dragen, vormt het middel inzake het (andere) weigeringsmotief in de bestreden beslissing wat betreft de overschrijding van de maximaal mogelijke vloerterreinindex, kritiek op een overtollig motief. De gebeurlijke ontvankelijkheid en gegrondheid van dit middel moet dan ook niet worden onderzocht, gezien het niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, die nog steeds wordt gedragen door voormeld determinerend weigeringsmotief (inzake de strijdigheid van de aanvraag met de maximaal toegelaten bouwdiepte). In die optiek heeft verzoekende partij geen belang bij dit middel, gezien verwerende partij de aanvraag, in de hypothese dat dit middel gegrond zou worden verklaard, nog steeds zal weigeren.

Het middel wordt verworpen.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 mei 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE