

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0101
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0267/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 december 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Johan COKELAERE, hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 17 juli 2015 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 3010 Leuven (Kessel-Lo), Tiensevest 39, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie E, nummer 292L3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 augustus 2017.

Advocaat Liesbeth PEETERS *loco* advocaat Bert BEELEN voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De aanvrager dient op 17 april 2015 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het verbouwen van een eengezinswoning" op een perceel gelegen te 3010 Leuven (Kessel-Lo), Tiensevest 39, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie E, nummer 292L3.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer K15, 'Tiensevest' goedgekeurd op 6 mei 1997, in een zone voor gesloten bebouwing A en een zone voor tuinen.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 30 juni 2015 ongunstig.

De verzoekende partij herneemt dit advies en weigert op 17 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

"...

2.b Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied met kulturele-, historische- en esthetische waarde.

Het ingediend project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan (i.c. artikel 5 van het KB van 28.12.1972) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De bouwplaats is gelegen binnen het plangebied van het bijzonder plan van aanleg "K15 Tiensevest, goedgekeurd bij KB van 25/07/1969, in een zone voor gesloten bebouwing.

De bouwdiepte is volgens het BPA bepaald op 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdiepingen. De beschrijvende nota spreekt dat er enkel wordt verbouwd binnen bestaand volume, maar uit de plannen blijkt echter dat er wordt bijgebouwd en vergroot. En deze bijbouwen vallen buiten de bebouwbare zone van het BPA (bestemming 'zone voor gesloten bebouwing'). Deze nieuwe aanbouwen kunnen, gezien gelegen buiten de bestemmingszone, niet worden toegelaten, zowel niet op het niveau van de kelder, als het niveau van het gelijkvloers.

Het afbreken van de bijbouw achteraan vormt een put tussen de achtergevel en de bestaande tuin. De tuin wordt niet aangevuld tot tegen de achtergevel van de kelderverdieping. In deze put wordt een buitenkoer voorzien voor de kelderverdieping, een regenwaterput geplaatst tegen de linkerbuur en achterin een zwembad waarvan het wateroppervlak gelijk ligt met het tuinniveau. Het kelderniveau komt niet in aanmerking om hierin (op termijn) bewoning onder te brengen. De uitdieping van de tuin wordt voorzien om licht te brengen in de kelderverdieping waar aan de achterzijde een polyvalente ruimte (knutselen/hobby/ontspanning) en een vergader- en presentatieruimte wordt voorzien.

De dakuitbouw wordt over de volledige breedte van de achtergevel voorzien. De bouwdiepte van de bestaande achtergevel bedraagt 12m. Het pand is door het BPA opgenomen als beeldbepalend element, met de specifieke voorschriften dat het bouwvolume moet worden

bestendig en dat de dakvorm moet bewaard worden. Er is geen afwijking aangevraagd op deze voorschriften, er is dan ook geen openbaar onderzoek gevoerd. Tevens wordt de dakvorm ingrijpend gewijzigd en is het gabarit van de originele dakvorm niet meer leesbaar.

Zelfs mits een aangevraagde afwijking kan na openbaar onderzoek deze afwijking niet worden toegestaan omdat deze dakuitbouw valt buiten het maximaal toegelaten gabarit voor een pand met 4 bouwlagen en een dakvolume (conform geldende regelgeving ABL).

2.c Verenigbaarheid met andere voorschriften

Aanvullend zijn de voorschriften van de algemene bouwverordening van toepassing en de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.

2.d Beoordeling van de externe adviezen

Op 29/05/2015 bracht het agentschap "Wegen en Verkeer" een advies uit met de mededeling dat hun advies overbodig is omdat de constructie wordt opgericht op +20m achter de grens van het openbaar domein.

2.e Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het aspect van de opdeling op termijn dient aangevraagd te worden met een aparte procedure. In voorliggende aanvraag wordt geen uitspraak gedaan of deze opdeling mogelijk is.

Het ontwerp voldoet niet aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving en is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 17 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 oktober 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

c) Het goed is binnen het BPA gelegen in een zone voor gesloten bebouwing A en in een zone voor tuinen. Volgende relevante bepalingen zijn in het BPA opgenomen:

(...)

De nieuwe achterbouw komt op de benedenverdieping tot op een diepte van 17.95m en is dus in strijd met de maximale bouwdiepte voor de betrokken zone. De diepte wordt gerealiseerd over de volledige breedte van de achtergevel aangezien hier ook een luifel wordt voorzien die dienst doet als terras bij de eerste verdieping. Hier kan niet naar artikel 2.4 van het BPA verwezen worden. Zoals ook aangegeven door de aanvrager betreft de achterbouw een vervangende nieuwbouw en kan achteraan niet van een verbouwing gesproken worden. Het voorstel voldoet verder niet beter aan de voorschriften dan voorheen. De overschreden diepte neemt immers licht af maar verbreed daartegenover wel over de volledige breedte van de achtergevel zodat de overschreden diepte in oppervlakte toeneemt. De vervangende nieuwbouw dient zich aan de maximale bouwdiepte te houden.

d) Verder kan eveneens opgemerkt worden dat de uitbreiding in het dak zich buiten het maximaal toegelaten gabarit bevindt. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt immers 13.50m. Het bestaande volume heeft reeds een kroonlijsthoogte van 14.00m. Het is niet wenselijk boven deze afwijkende kroonlijsthoogte nog een dakuitbreiding in de vorm van een dakkapel te voorzien. De dakvorm van beeldbepalende panden moet bovendien bewaard blijven, tenzij er een advies van de stedelijke Commissie voor Stedenschoon is. Dit advies ontbreekt.

e) Met betrekking tot de opdeling kan gesteld worden dat ze binnen de huidige regelgeving overwogen kan worden. Er kan al opgemerkt worden dat er zich mogelijks een probleem stelt

met betrekking tot de oppervlakte van de buitenruimtes. Op het moment van de aanvraag zal de toetsing aan de dan geldende bepalingen dienen te gebeuren.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de vervangende nieuwbouw overschrijdt de maximale bouwdiepte op de benedenverdieping;
 - de voorgestelde dakuitbreiding bevindt zich buiten het maximaal toegelaten gabarit.
- ...

Na de hoorzitting van 22 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op diezelfde datum ontvankelijk en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en met uitsluiting van de dakuitbreiding. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.5 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Het goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een verbouwing met een beperkte toename van de bebouwde en/of verharde oppervlakte. De uitbreiding valt onder de ondergrens van de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het verbouwen van een eengezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg K15 Tiensevest, goedgekeurd bij M.B. van 6 mei 1997.

c) Het goed is binnen het BPA gelegen in een zone voor gesloten bebouwing A en in een zone voor tuinen. Volgende relevante bepalingen zijn in het BPA opgenomen:

- Artikel 2.4: Verbouwingswerken aan gebouwen die niet voldoen aan deze voorschriften qua volume en qua plaatsing zijn slechts toegelaten indien:
 - ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing wel beantwoordt aan de voorschriften.
 - ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen; terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan, die strijdig zijn met deze voorschriften.
- Artikel: 3.1.0: nr.39 wordt gekenmerkt als beeldbepalend pand.

Dit houdt in dat de voorgevel en het bouwvolume van de betreffende panden in principe moeten worden bestendigd. Restauratie-, verbouwings- of instandhoudingswerken zijn er toegelaten indien aan de volgende bijzondere voorwaarden wordt voldaan:

- de vloerhoogten van de bovengrondse ruimten aan de voorzijde van het pand blijven bewaard;*
- de dakvorm blijft bewaard. De dakbedekking mag enkel door gelijksoortig materiaal vervangen worden. Dakkapellen mogen niet in vorm, voorkomen en afmetingen gewijzigd worden;*
- de gevels worden hersteld en/of gereinigd, maar blijven bewaard. In geen geval mag de gevelopbouw of de gevelgeleding gewijzigd worden. Authentieke gevelelementen (erkers, balkons, kroonlijsten, geveldecor, schrijn- en metaalwerk, ...) mogen niet verwijderd worden. Volgende ingrepen zijn echter toegestaan:*
 - restauratie naar oorspronkelijke toestand;*
 - vervanging van onherstelbaar aangetaste of –beschadigde gevelelementen;*
 - toevoeging die het gevelkarakter versterken;*
 - wijzigingen die strikt noodzakelijk zijn om een goed gebruik van de (minstens gedeeltelijk) ondergrondse verdiepingen toe te laten.*

Elke bouwvergunning voor deze restauratie-, verbouwings- of instandhoudingswerken kan slechts verleend worden na gunstig advies van de Stedelijke Commissie voor Stedenschoon.

- Artikel 3.1.2: Op het bestemmingsplan zijn twee uiterste bouwlijnen aangeduid. De meest beperkende geldt als maximale bouwdiepte voor de verdiepingen. De andere geldt uitsluitend als maximale bouwdiepte voor het gelijkvloers. Voor de percelen binnen deze zone waar slechts één uiterste bouwlijn op het bestemmingsplan is aangeduid, geldt deze als maximale bouwdiepte voor zowel het gelijkvloers als de verdiepingen. De zone GBA is aangeduid met een diepte van 15.00m voor de benedenverdieping en 12.00m voor de verdiepingen.*

- De kroonlijsthoogte in de zone GBA is op het grafisch vastgelegd tussen 10.00m en 13.50m, met drie of vier bouwlagen.*

De nieuwe achterbouw komt op de benedenverdieping tot op een diepte van 17.95m en is dus in strijd met de maximale bouwdiepte voor de betrokken zone. Artikel 2.4 van het BPA bepaalt dat verbouwingswerken aan gebouwen die niet voldoen aan deze voorschriften qua volume en qua plaatsing slechts toegelaten zijn indien het gebouw of het gedeelte van het gebouw in één of meerdere opzichten beter beantwoordt aan deze voorschriften dan voorheen, terwijl er geen nieuwe elementen ontstaan die strijdig zijn met de voorschriften. Het voorgestelde project betreft een verbouwing waarbij de bouwdiepte wordt teruggebracht van 22.70m tot 18.10m. Hier wordt slechts een beperkte driehoekige oppervlakte rechtgetrokken. Er wordt dus minstens één element beter in overeenstemming gebracht met de voorschriften van het BPA. De luifel daarentegen voorziet een verbreding van de afwijkende bouwdiepte. De luifel moet wel degelijk als bouwdiepte beschouwd worden aangezien ze enkel nog achteraan dichtgemaakt moet worden en zo zeer vlot een effectief bouwvolume kan worden. De luifel wordt dus uit de vergunning gesloten.

d) Voor de uitbreiding in het dak is een advies van de stedelijke commissie voor stedenschoon noodzakelijk. Deze commissie bestaat vandaag niet meer. Hier werd tijdens de beroepsprocedure nog een ongunstig advies verleend door de erfgoeddeskundige van de stad Leuven. Het intern advies van een ambtenaar kan echter het advies van een commissie niet vervangen. Er kan worden gesteld dat de dakuitbreiding zich binnen het maximale gabarit bevindt. Het BPA laat hier immers een bouwdiepte op de verdieping van 15m toe, in plaats van 12m. Aan de voorkant van de Tiensevest verandert er niets. De erfgoedwaarden van het pand blijven dus behouden. Verder kan ter plaatse worden opgemerkt dat de achterkant van de gebouwen langs de Tiensevest zeer heterogeen zijn, zowel wat betreft dakvorm,

kroonlijsthoogte, nokhoogte, ... De harmonie in de achterliggende toekomstige straat wordt dus geenszins verstoord. Hier kan dus een afwijking overwogen worden.

Artikel 4.4.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften, o.a. met betrekking tot perceelsafmetingen, afmetingen en inplanting, en dit na een openbaar onderzoek. Hier zou een afwijking overwogen kunnen worden inzake de dakvorm. Gezien de dwingende termijnen van de beroepsprocedure ontbreekt hier echter de tijd om nog een openbaar onderzoek georganiseerd en afgerond te krijgen. De dakuitbreiding wordt dus uit de vergunning gesloten.

e) Met betrekking tot de opdeling kan gesteld worden dat ze binnen de huidige regelgeving overwogen kan worden. Er kan al opgemerkt worden dat er zich mogelijks een probleem stelt met betrekking tot de oppervlakte van de buitenruimtes. Op het moment van de aanvraag zal de toetsing aan de dan geldende bepalingen dienen te gebeuren.

f) 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 op onaanvaardbare manier geraakt aan het bodemreliëf. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een aanvaardbare impact. De schaal van het project wijzigt niet, er is slechts een licht gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt voorlopig niet. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

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

- er kan gebruik gemaakt worden van artikel 2.4 van het BPA waarbij het project na de verbouwwerkzaamheden in één of meer opzichten beter voldoet aan de voorschriften dan voorheen;*
 - de aanvraag is verder in overeenstemming met de bepalingen van het BPA en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in gedrang.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2.4 en 3.1.2 van het BPA K15 Tiensevest, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 mei 1997.

Zij stelt dat de verwerende partij een vergunning toekent voor de verbouwing van een eengezinswoning waarvan niet wordt betwist dat deze niet voldoet aan de voorschriften van het BPA, onder meer wat betreft de overdreven bouwdiepte.

Zij stelt dat een vergunning conform het BPA slechts kan worden afgeleverd indien na de verbouwing het gebouw op één of meerdere vlakken beter beantwoordt aan het BPA én dat er geen nieuwe elementen ontstaan die strijdig zijn met de voorschriften. Evenwel toont nazicht van de plannen aan dat op niveau 0 en -1 een gedeelte van de keuken/eethoek verder achteruit wordt getrokken in de nieuwe toestand ten opzichte van de bestaande toestand. Hierdoor wordt de hoek van de keuken tot achter de 15-meter bouwlijn getrokken, dit vormt een nieuw element dat strijdig is met de voorschriften bepaald in artikel 3.1.2. van het BPA. Hoewel het bijkomende bouwvolume beperkt is, laat het BPA geen soepele interpretatie toe op dit vlak.

De verzoekende partij besluit dat door deze vaststelling niet geldig een vergunning kon worden gegeven, gelet op de strijdigheid van de aanvraag met artikel 3.1.2 en 2.4 van het BPA.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de afwijking vergunbaar is aangezien de bouwdiepte wordt teruggebracht van 22,70 m naar 18,10 m. Daarmee brengt de voorziene verbouwing de bouwdiepte meer in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, hetgeen redelijkerwijze niet kan worden betwist.

De redenering van de verzoekende partij raakt volgens de verwerende partij kant noch wal. Het zogenaamde achteruit trekken van de keuken/zithoek leidt er immers niet toe dat de bouwdiepte niet vermindert. De verzoekende partij laat bovendien na deze stelling te staven met concrete cijfers.

De verwerende partij besluit dat, gelet op de verminderde bouwdiepte, in alle redelijkheid de gevraagde afwijking kon worden vergund.

3.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar eerdere standpunt en voegt nog toe dat de verwerende partij de plannen van de aanvraag miskent. Hoewel op de meeste plaatsen de bouwdiepte wordt verminderd, is dit niet het geval ter hoogte van de keuken, het gaat met andere woorden niet om de globale of gemiddelde bouwdiepte. Ter hoogte van de keuken wordt wel degelijk verder naar achter toe gebouwd dan in de bestaande toestand, plaatselijk is er dus wel degelijk een vergroting van de bouwdiepte. Dit vormt volgens de verzoekende partij een nieuw element dat strijdig is met de voorschriften van de BPA, zodat geen vergunning kon worden afgeleverd. Tot slot geeft de verzoekende partij nog een detail van de plannen waaruit de uitbreiding van de keuken moet blijken.

Beoordeling door de Raad

Artikel 2.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA "K15 Tiensevest" bepaalt het volgende:

"2.4 Verbouwwerken afwijkend van deze planvoorschriften.

Verbouwwerken aan gebouwen die niet voldoen aan deze voorschriften qua volume en qua plaatsing zijn slechts toegelaten indien:

- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing wel beantwoordt aan de voorschriften.

- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen; terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan, die strijdig zijn met deze voorschriften.”

Artikel 3.1.2 van het BPA bepaalt het volgende:

“3.1.2 Bebouwingswijze

Bouwdiepte:

Op het bestemmingsplan zijn twee uiterste bouwlijnen aangeduid. De meest beperkende geldt als maximale bouwdiepte voor de verdiepingen. De andere geldt uitsluitend als maximale bouwdiepte voor het gelijkvloers. Voor de percelen binnen deze zone waar slechts één uiterste bouwlijn op het bestemmingsplan is aangeduid, geldt deze als maximale bouwdiepte voor zowel het gelijkvloers als de verdiepingen.”

Uit het plan van het BPA blijkt dat op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft een bouwdiepte voor het gelijkvloers wordt voorgeschreven van 15 m. Met huidige beslissing wordt de oorspronkelijke bouwdiepte van 22,70 m teruggetrokken tot 18,10 m.

Op basis van artikel 2.4 van het BPA kan een verbouwing die niet volledig voldoet aan de voorschriften, maar er beter aan beantwoordt dan voordien, worden vergund voor zover er geen nieuwe elementen ontstaan die strijdig zijn met het BPA.

De verzoekende partij ontkent niet dat de voorliggende aanvraag een verbetering inhoudt ten aanzien van de bestaande toestand aangezien de bouwdiepte op gelijkvloers wordt verkleind van 22,70 m naar 18,10 m, zodat de bouwdiepte beter in overeenstemming is met het voorschrift van artikel 3.1.2 van het BPA waaruit een bouwdiepte van 15 m volgt. Het enige punt van discussie betreft het rechte trekken van een beperkte driehoekige oppervlakte, ter hoogte van de keuken/eethoek (bestaande toestand) die onthaalruimte wordt (nieuwe toestand). De verzoekende partij stelt dat ter hoogte van de keuken een uitbreiding plaatsvindt, die een vergroting van de bouwdiepte achter de 15m-bouwlijn uitmaakt, wat als een schending van voormelde bepalingen te beschouwen is. Ze stelt dat niet gekeken mag worden naar de globale of gemiddelde bouwdiepte. Volgens de verzoekende partij staat het BPA een soepele interpretatie op dit vlak niet toe.

Inderdaad blijkt uit een vergelijking van de plannen, meer bepaald plan 2/6 “Plannen bestaande toestand” en plan 4/6 “Plannen nieuwe toestand”, dat ter hoogte van wat nu als onthaal wordt ingericht (voorheen keuken/eethoek) een hoek wordt rechtgetrokken. Hieromtrent stelt de verwerende partij het volgende in haar bestreden beslissing:

“De nieuwe achterbouw komt op de benedenverdieping tot op een diepte van 17.95m en is dus in strijd met de maximale bouwdiepte voor de betrokken zone. Artikel 2.4 van het BPA bepaalt dat verbouwingen aan gebouwen die niet voldoen aan deze voorschriften qua volume en qua plaatsing slechts toegelaten zijn indien het gebouw of het gedeelte van het gebouw in één of meerdere opzichten beter beantwoordt aan deze voorschriften dan voorheen, terwijl er geen nieuwe elementen ontstaan die strijdig zijn met de voorschriften. Het voorgestelde project betreft een verbouwing waarbij de bouwdiepte wordt teruggebracht van 22.70m tot 18.10m. Hier wordt slechts een beperkte driehoekige oppervlakte rechtgetrokken. Er wordt dus minstens één element beter in overeenstemming gebracht met de voorschriften van het BPA.”

Uit geen enkele bepaling van het BPA blijkt dat geen rekening mag worden gehouden met de globale of gemiddelde bouwdiepte zoals de verzoekende partij aanvoert. Artikel 2.4 van het BPA

bepaalt wel dat geen “nieuw element” mag ontstaan dat strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften. De vraag is dus of een aanpassing van een schuine hoek naar een rechte hoek, in een ruimte die voor het overige niet wijzigt, als een “nieuw element” te beschouwen is bij de toepassing van dit voorschrift van het BPA.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat het slechts gaat om het rechte trekken van een beperkte driehoekige oppervlakte en geeft daarmee aan dat zij van oordeel is dat deze aanpassing niet als een nieuw element te beschouwen is omwille van de beperkte oppervlakte. De Raad is van oordeel dat deze beoordeling van de verwerende partij niet onredelijk is. Het is immers niet onredelijk om een louter beperkte aanpassing van een hoek van een ruimte, waardoor de oppervlakte van deze ruimte slechts minimaal wijzigt, niet als een als een nieuw element te beschouwen, maar als een onderdeel van een bestaande ruimte die verbouwd wordt in overeenstemming met artikel 2.4 van het BPA.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.19, §1 VCRO, alsook van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij geeft in dit tweede middel aan dat uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de aangevraagde luifel niet kan worden vergund, maar dat deze uitsluiting niet in het beschikkend gedeelte werd opgenomen. Volgens de verzoekende partij getuigt dit van een onzorgvuldigheid bij het opstellen van de bestreden beslissing, deze lacune zorgt immers voor rechtsonzekerheid aangezien vragen kunnen rijzen over de al dan niet vergunde status van de aangevraagde luifel. Immers wordt deze niet expliciet uit de vergunning gesloten, doch enkel in het overwegende gedeelte als onvergundbaar beoordeeld en op de plannen doorstreept. Gelet op het onuitgesproken/niet expliciet geschreven karakter van de opgelegde voorwaarde, volgt hieruit volgens de verzoekende partij dat de voorwaarde niet als voldoende precies kan worden gecatalogeerd.

2.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij dat geen sprake is van een onzorgvuldigheid, maar van een materiële vergissing. Ze stelt dat wanneer uit de overwegingen van een beslissing duidelijk een bepaalde bedoeling blijkt en wanneer deze bedoeling niet wordt opgenomen in het beschikkend gedeelte van de beslissing, er immers sprake is van een materiële vergissing. De verwerende partij verwijst vervolgens naar rechtspraak van de Raad om haar standpunt te staven. De verwerende partij benadrukt tenslotte dat de luifel uit de vergunning wordt gesloten en dat deze voorwaarde die niet voor interpretatie vatbaar is.

3.

De verzoekende partij herhaalt en benadrukt haar standpunt in haar wederantwoordnota en voegt nog toe dat de rechtspraak waarnaar de verwerende partij verwijst niet relevant is.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij stelt in essentie dat de uitsluiting van de luifel expliciet diende te worden opgenomen in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing. Door dit niet te doen, wordt volgens de verzoekende partij rechtsonzekerheid in de hand gewerkt.

In de bestreden beslissing staat omtrent de luifel het volgende te lezen (eigen benadrukking):

“De luifel daarentegen voorziet een verbreding van de afwijkende bouwdiepte. De luifel moet wel degelijk als bouwdiepte beschouwd worden aangezien ze enkel nog achteraan dichtgemaakt moet worden en zo zeer vlot een effectief bouwvolume kan worden. De luifel wordt dus uit de vergunning gesloten.”

In het beschikkend gedeelte wordt de uitsluiting van de luifel inderdaad niet vermeld. Op de goedgekeurde plannen, meer bepaald “*plan 4/6: plannen nieuwe toestand: niveau -1, niveau 0 en niveau +1*” wordt de luifel met rode balpen doorstreept, evenals het terras dat op deze luifel zou worden voorzien.

Een vergunningsbeslissing dient in haar volledigheid te worden bekeken, inclusief de overwegende delen en de goedgekeurde plannen. Op basis van de voormelde overweging en de goedgekeurde bouwplannen is het duidelijk dat de beslissing van de verwerende partij erin bestaat de luifel uit de vergunning te sluiten. Op de vergunde plannen zijn de luifel en het terras doorstreept zodat geen rechtsonzekerheid bestaat en dus ook geen dubbelzinnigheid of onduidelijkheid hieromtrent in functie van eventuele handhaving. De Raad treedt het standpunt van de verwerende partij bij dat het feit dat deze uitsluiting niet vermeld staat in het beschikkend gedeelte, aanzien dient te worden als een louter materiële vergissing.

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 de verzoekende partij

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 september 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO