

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0463 van 11 augustus 2015  
in de zaak 2010/0239/A/1/0222

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bruno VAN DORPE  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Loofstraat 39

*verzoekende partij*

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:* [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Steve RONSE  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 3 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 28 januari 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen-  
de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 23 december 2008 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen-  
de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van het vernieuwen van een gevel en het aanpassen van de openingen, met uitsluiting van de doortrekking op de zesde verdieping inclusief de vervanging van de stalen leuning door een wand afgewerkt met gepatineerd zink.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

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

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 maart 2010, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bart DE BECKER, die loco advocaat Bruno VAN DORPE verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Karel-Jan VANDORMAEL, die loco advocaat Steve RONSE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van procespartijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

De bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009 zijn toegepast.

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

■ vraagt met een op 19 mei 2010 ter post aangetekend verzoekschrift in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 juli 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **IV. FEITEN**

Op 30 december 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van het vernieuwen van de gevel en het aanpassen van de openingen”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

De verzoekende partij verleent op 25 oktober 2005 aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning voor *“het vernieuwen van de gevel en het aanpassen van raamopeningen”* en op 15 november 2005 voor *“het uitbreiden van de technische verdieping”*. De werken zijn echter niet uitgevoerd conform de verleende vergunning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgesteld gewestplan 'Kortrijk' gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 januari tot en met 9 februari 2007, dienen de 21 eigenaars van het aanpalend appartementsgebouw één collectief bezwaarschrift in, dat onder meer betrekking heeft op de strijdigheid van de uitsprong op de verdiepingen met artikel 96 van het stedelijk bouwreglement, een onterechte inname van het buurgebouw en het terras van een buureigenaar en een niet toelaatbare plaatsing van een balustrade op het dak.

Op 3 april 2007 wordt met betrekking tot het perceel een proces-verbaal van bouwvoertreding opgesteld, waarin wordt vastgesteld dat onder meer de geveluitsprongen te groot zijn, er ander materiaal gebruikt is dan vergund en er ter hoogte van de dakverdieping een vaste balustrade en pergola gebouwd is.

De verzoekende partij weigert op 23 december 2008 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

*De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek in toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd één collectief bezwaarschrift ingediend door de eigenaars van het aanpalend appartementsgebouw.*

*Het bezwaar handelt over:*

1. *“niet correcte weergave van de oorspronkelijke, vergunde en uitgevoerde toestand op de plannen.”*

*De oorspronkelijke toestand is niet meer te verifiëren. De plannen zoals vergund werden niet conform deze vergunning uitgevoerd. De uitgevoerde toestand zal geweigerd worden. De ingediende plannen dienen inderdaad een correcte weergave te geven en voldoende duidelijk te zijn.*

2. *Uitsprong op de verdieping aan de kant van de [REDACTED] s strijdig met art. 96 van het stedelijk bouwreglement:*

*Dit artikel stelt dat in straten van minder dan 12 m breedte tussen de rooilijnen een maximale uitsprong van 20 cm mogelijk is tot op minimum 60 cm van de perceelsgrens. De op 25.10.05 vergunde toestand voorziet in een uitsprong van 28 cm. Een afwijking van dit reglement werd toegestaan daar een uitsprong van 28 cm aanvaardbaar is en deze breedte nodig is om de nodige isolatie aan te brengen.*

*Tevens wordt in de nieuw goed te keuren stedenbouwkundige verordening gesteld dat boven een hoogte van 3m boven het peil van het trottoir constructieve elementen van maximum 60 cm mogen uitspringen voorbij de rooilijn én waarbij zij minimum 1m van de trottoirrand moeten verwijderd blijven. Het smalle trottoir is ± 1 m breed, de vergunde toestand is al een afwijking op dit principe.*

*Het is duidelijk dat de op 25.10.05 vergunde toestand die voorziet in een uitsprong van 28 cm een maximale uitsprong is en de te regulariseren toestand (uitsprong 41 cm) niet aanvaardbaar is in een dergelijke smalle straat. De raamomkaderingen zorgen voor een nog grotere uitsprong tov de rooilijn, foto's tonen aan dat deze al beschadigd werden door vrachtverkeer (zie bijlage). Dus ook in de praktijk wordt duidelijk dat deze uitsprong niet aanvaardbaar is in deze smalle straat.*

3. *Muur op de perceelgrens thv de technische verdieping werd uitgevoerd tot aan de voorbouwlijn:*

*de uitgevoerde toestand voorziet in het optrekken van de gevel aan de kant van de [REDACTED] zodat de indruk gewekt wordt dat de teruggetrokken technische verdieping niet teruggetrokken is maar een volwaardige bijkomende verdieping. In de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning werd een uitbreiding van deze technische verdieping vergund. Het doortrekken tot op de voorbouwlijn van de bekleding is echter niet aanvaard om voorgaande reden. Het gabarietenplan dat voor de binnenstad werd opgemaakt voorziet trouwens in 6 bouwlagen en een bijkomend teruggetrokken technisch verdiep. Aan de kant van de [REDACTED] werd de vergunde balustrade vervangen door een borstwering met een hoogte van 1.10m.*

*Ook hierdoor wordt het karakter van de teruggetrokken technische verdieping geschaad en wordt de indruk gewekt dat een volledige bijkomende 7<sup>e</sup> bouwlaag mogelijk is. De beoogde bouwlaag is niet verenigbaar met de doelstellingen van het gabarietenplan.*

4. *De plaatsing van een balustrade op het dak is niet toelaatbaar.*

*Er wordt op gewezen dat het plaatsen van een balustrade bovenop de technische verdieping wijst op de aanleg van een bijkomend toegankelijk terras. In de oorspronkelijk vergunde toestand werd een uitbreiding van de technische verdieping toegelaten. Het plaatsen van een balustrade werd echter niet toegelaten. Het gabarietenplan dat werd opgemaakt voor de binnenstad stelt dat de bestaande toestand dient behouden te blijven (kroonlijsthoogte aan [REDACTED] ongeveer 17m - 6 bouwlagen en een bijkomend teruggetrokken technisch verdiep). Een bijkomend dakterras is daarom niet aanvaardbaar daar dit een oneigenlijke uitbreiding van de bouwhoogte met zich meebrengt. Op de plannen is het trouwens niet duidelijk hoe dit terras zou worden aangelegd.*

5. *Ten onrechte inname van het buurgebouw.*

*De gevelbekleding aan de voorkant werd volgens de aanpalende buurteigenaars zonder akkoord tot over de perceelsgrens uitgevoerd. Ook de plannen van de uitgevoerde toestand tonen dit aan. Deze ingreep realiseert een uitsprong van 71,5 cm. Daar de uitsprong tot tegen de balkons van het aanpalend gebouw werd uitgevoerd worden hun zichten en lichten verminderd. Deze uitsprong zal gelet op de bestaande situatie een vrij grote impact hebben op het aanpalend appartementsgebouw. Het is uiteraard niet mogelijk om wijzigingen aan te brengen aan buureigendommen waarbij afbreuk gedaan wordt aan deze buureigendommen.*

*De bekleding tot over de perceelsgrens en de uitsprong boven het openbare domein groter dan 60 cm is niet aanvaardbaar en storend.*

6. *Bekleding achtergevel, inname terras buureigenaar.*

*De gevelbekleding werd aan de achtergevel eveneens tot over de perceelsgrens aangebracht. Op de eerste verdieping werd tevens een deel van het terras ingenomen (en schade aangebracht). Er werd een inname van 2m<sup>2</sup> privaat terras onrechtmatig ingenomen. Het aanbrengen van deze gevelbekleding en inname van het terras van de buureigenaars is niet aanvaardbaar en storend.*

*...*

*Voor het betreffende pand werd op 25.10.05 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van de gevel en op 15.11.05 voor het uitbreiden van de technische verdieping. De werken werden niet conform de afgeleverde vergunning uitgevoerd. Er werd een proces verbaal van bouwoverschrijding opgesteld. Zowel door de [REDACTED], lokale recherche, dienst [REDACTED] als door de stad [REDACTED], Directie Stadsplanning en -ontwikkeling werd een plaatsbezoek uitgevoerd. Bij deze plaatsbezoeken werden verscheidene overschrijdingen vastgesteld:*

- Gevelbekleding in zinkpanelen ipv roodbruine gevelpannen*
- Een grotere uitsprong van deze gevelbekleding tov de rooilijn, aan de kant [REDACTED] 71.5 cm ipv 53cm en aan de kant [REDACTED] 41 cm ipv 28 cm*
- Uitvoering van de gevelbekleding aan de kant van de [REDACTED] tot over de perceelsgrens met het linker aanpalende gebouw*
- De raamopeningen aan de kant van de [REDACTED] werden anders uitgevoerd*
- Een vaste borstwering thv de dakverdieping plaatsen, met een hoogte van 1.11m ipv een balustrade*
- Een verhoging van de muur op de perceelsgrens met het linker aanpalende buureigendom*
- Aanbrengen van een pergola op de zesde verdieping*
- Het aanbrengen van gevelbekleding aan de blinde muren op de perceelsgrens*

*Bij het uitvoeren van deze werken werd geen rekening gehouden met de aanpalende buurpercelen en enkele algemene principes van het burgerlijk wetboek (zie bespreking bezwaarschrift). Het ontwerp zoals uitgevoerd is derhalve niet aanvaardbaar. Het ontwerp is niet passend binnen het straatbeeld en storend voor de omgeving ...*

*Het ontwerp is onverenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 17 februari 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De dienst vergunningen adviseert in een eerste verslag van een voor de Raad onbekende datum als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“  
...

### **C. Conclusie en voorstel**

*De aanvraag wordt voorgesteld als het regulariseren van een gevelrenovatie waarbij de isolerende voorzetgevel in gepatineerd zink werd uitgevoerd i.p.v. gevelpannen in keramiek.*

*Bij nader inzien wordt ook de dakverdieping uitgebreid, en worden de voorziene geveluitsprongen zowel hoger, lager en dieper uitgevoerd, naast de verhoging van de lifttoren en het plaatsen van balustrades op de technische verdieping.*

*In eerste instantie voldoet het dossier niet aan het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende dossiersamenstelling, terwijl de werken verkeerdelijk onder de aanvraag voor eenvoudige dossiersamenstelling worden voorgesteld zonder de vereiste medewerking van een architect.*

*In tweede instantie is het ontwerp niet conform met de geplande gemeentelijke bouwverordening noch conform de voorlopig vastgestelde nieuwe verordening. In beide gevallen kunnen afwijkingen enkel toegestaan worden de Stad, wat deze laatste hier duidelijk heeft geweigerd. Bijgevolg is er een juridische belemmering om de vergunning te verlenen.*

*In derde instantie kan gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening hier in het gedrang komt.*

*Weliswaar kan de geveltransformatie op esthetisch vlak als zeer geslaagd beschouwd worden en zorgt ze voor een waardevolle en markante bijdrage aan de hedendaagse architectuur in [REDACTED]. Daarentegen wordt de plaatselijke aanleg geschaad, in het bijzonder door het te laag doortrekken van de uitspringende gevelbekleding zodat deze het verkeer hindert, terwijl de uitbreiding van de dakverdieping voor een ongeoorloofde gabarietwijziging zorgt en ook bijkomende hinder geeft t.a.v. de residentie aan de overzijde van de Kasteelstraat.*

”  
...

Na de hoorzitting van 16 juni 2009 bezorgt de architect van de tussenkomende partij op 30 juni 2009 bijkomende documenten aan de verwerende partij.

De dienst vergunningen adviseert nadien, in een aanvullende nota, als volgt:

“  
...

### **3. Toetsing conclusie van eerste toegevoegde nota**

*A. In eerste instantie werd gesteld dat het dossier niet voldoet aan het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende dossiersamenstelling, terwijl de werken verkeerdelijk onder de aanvraag voor eenvoudige dossiersamenstelling worden voorgesteld zonder de vereiste medewerking van een architect.*

*Beoordeling: uit bijlages 1,2,3 en met bijkomende informatie uit bijlage 12 kan gesteld worden dat het dossier betreffende dossiersamenstelling volledig is.*

B. In tweede instantie werd het ontwerp niet conform geacht met de geldende gemeentelijke bouwverordening, noch conform de voorlopig vastgestelde nieuwe verordening. In beide gevallen kunnen afwijkingen enkel toegestaan worden door de Stad, wat laatste hier duidelijk heeft geweigerd. Bijgevolg is er een juridische belemmering om de vergunning te verlenen.

Beoordeling: de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in voege sedert 1 sept. 2009, voorziet in art. 4.4.1 VCRO dat beperkte afwijkingen kunnen toegestaan worden op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, afmetingen, de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Bijgevolg kan de vergunnende overheid desgevallend zonder juridische belemmering afwijken van de gemeentelijke bouwverordening, aangezien de afwijking hier 'afmetingen' betreft.

De uitgevoerde oversteek van 41 cm in de [REDACTED] staat tegenover een verordening die slechts 20cm toestaat. Anderzijds is er vlakbij, in dezelfde stedenbouwkundige situatie, 68 cm toegestaan en er is het argument dat een eerdere vergunning met leipannen de oversteek van 11 op 30cm brengt, waarbij de dikte van de bekleding van ca. 8cm moet bijgeteld worden ..., kortom een vrij arbitrale situatie, maar alles in acht genomen vergunbaar, gezien de marginaliteit van de afwijking tegenover het globale concept.

De uitgevoerde oversteek van 75cm in de [REDACTED] staat tegenover een verordening die slechts 60cm toestaat, waaraan de eerdere vergunning met leipannen in voorzag (een extra dikte van 12 cm bovenop bestaande oversteek van 40 cm + uitvoeringsdikte van ca. 8 cm voor de bekleding ...).

Deze meerdikte van 15 cm tegenover de verordening, en 35 cm tegenover de toestand voor de verbouwing, terwijl de oversteek tot tegen de perceelsgrens loopt, is weliswaar niet merkbaar in het straatbeeld, maar wel storend voor de links aanpalende appartementbewoners. Overwegingen van stedenschoon, het betreft hier een zeer geslaagde gevelrenovatie en het feit dat de meerdikte van de gevelbekleding enkel ten behoeve was voor het halen van een hoge isolatienorm, dient hier afgewogen te worden tegenover de waarde van goed nabuurschap, een beslissing die aan de wijsheid van de deputatie wordt overgelaten.

C. In derde instantie kan gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening hier in het gedrang komt. Weliswaar kan de geveltransformatie op esthetisch vlak als zeer geslaagd beschouwd worden en zorgt ze voor een waardevolle en markante bijdrage aan de hedendaagse architectuur in Kortrijk. Daarentegen wordt de plaatselijke aanleg geschaad, in het bijzonder door het te laag doortrekken van de uitspringende gevelbekleding zodat deze het verkeer hindert, terwijl de uitbreiding van de dakverdieping voor een ongeoorloofde gabarietwijziging zorgt en ook bijkomende hinder geeft t.a.v. de residentie aan de overzijde van de Kasteelstraat.

Beoordeling: de aanvullende stukken weerleggen dat de uitspringende gevelbekleding te laag komt, want ze blijft boven de minimale afstand van 250 cm in de verordening, althans in de zijstraat waar dit meest van belang is. Er werd ook aangetoond dat de verkeershinder relatief onbestaande is, terwijl de gabarietwijziging eerder al vergund werd en de bijkomende hinder voor de overzijde bijgevolg zonder voorwerp is.

#### **4. Algemeen besluit**

*De bijkomende stukken kunnen de eerdere bezwaren van onvolledigheid van het dossier weerleggen evenals de verdenking dat de lifftoren en de uitbreiding van de 6<sup>de</sup> verdieping zonder vergunning gebeurde. Bijgevolg dient hier enkel nog de isolerende gevelbekleding in kwartszink zelf te worden beoordeeld, die aanleiding is voor te ver uitspringende geveldelen t.a.v. de bouwverordening van de Stad en onderdeel is van een burgerrechtelijk geding met de eigenaars van het aanpalende appartement. Dit besluit velt uiteraard geen oordeel over het burgerrechtelijk geding.*

*Aan de zijde Kasteelstraat is de afwijking toelaatbaar volgens de dienst, terwijl de uitsprong aan Rijselstraat een dubbeltje op zijn kant is: overwegingen van stedenschoon, het betreft hier een zeer geslaagde geveltransformatie, en het feit dat de meerdikte van de gevelbekleding enkel ten behoeve was voor het halen van een hoge isolatienorm, dient hier afgewogen te worden tegenover de waarde van goed nabuurschap, een beslissing die aan de wijsheid van de deputatie wordt overgelaten.*  
...

Na de tweede hoorzitting op 2 september 2009 adviseert de dienst vergunningen als volgt, in een tweede aanvullende nota, met betrekking tot de vraag of er een gedeeltelijke oplossing voor de gevel en een gedeeltelijke weigering voor de dakverdieping mogelijk is:

“ ...

#### **3. Conclusie en voorstel**

*Een gedeeltelijke oplossing voor de gevel, tevens gedeeltelijke weigering voor het zesde verdiep, is inderdaad mogelijk.*

*Het stedelijk bouwreglement stelt in art. 81 en 83 over de hoogte der gevels dat huizen in dezelfde straat zoveel mogelijk onderling een gelijke hoogte moeten hebben.*

*Aangezien de gevelbekleding van de 6<sup>de</sup> verdieping aan de kant van de [REDACTED] tot tegen de voorbouwlijn van de overige verdiepingen werd doorgetrokken, en de bekleding van de bestaande tussenmuur met het aanpalend dakappartement eveneens het bestaande profiel overschrijdt, kan gesteld worden dat het bestaande gabariet zo ontoelaatbaar doorbroken wordt en de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt.*

“ ...

De verwerende partij beslist op 28 januari 2010 als volgt het administratief beroep deels in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

#### **3. Inhoudelijke bespreking**

....

*De aanvraag dient eveneens te beantwoorden aan de stedelijke ‘verordening op het bouwen’. Ondermeer bepaalt artikel 96 dat in straten van minder dan 12 m breedte, uitsprongen van verdiepingen en balkons niet meer mogen bedragen dan 20 cm.*

*Bovendien moeten deze uitsprongen op minstens 60 cm van de perceelsgrens verwijderd blijven. Aan de kant van de [REDACTED] (breedte minder dan 12m), bedraagt de uitsprong 41 cm*



en dit tot op de perceelsgrens. Bijgevolg is dit strijdig met voormeld artikel 96 van de stedelijke verordening.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 Codex kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, afmetingen en inplanting van constructies, dakvorm en de gebruikte materialen. De beoordeling of hier in casu sprake is van een beperkte afwijking, betreft een appreciatiebevoegdheid die verder aan bod zal komen bij de boordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Aan de kant van de [REDACTED] bedraagt de uitsprong 75 cm. Aangezien artikel 96 enkel de uitsprongen beperkt in straten van minder dan 12m breedte en de [REDACTED] meer dan 12m breed is, is voormeld artikel 96 aan deze zijde niet van toepassing. Op de hoorzitting verklaart de afgevaardigde van het schepencollege weliswaar dat de uitsprong aan de [REDACTED] strijdig is met artikel 98 van het stedelijk reglement. Artikel 98 slaat op plaatsing van loggia's. De uitsprong in kwestie kan echter bezwaarlijk als loggia worden gekwalificeerd.

Daarnaast bepaalt artikel 81 dat de huizen in eenzelfde straat zoveel mogelijk onderling gelijke hoogte moeten hebben. Een merkelijk verschil van hoogte tussen 2 aanpalende gebouwen wordt niet toegelaten.

#### **b. beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

Het resultaat van de gevelwerken is op esthetisch vlak zeer geslaagd en zorgt voor een waardevolle en markante bijdrage aan de hedendaagse architectuur in [REDACTED]. De weigering van de vergunning noch de bezwaren van het openbaar onderzoek leggen feiten ten laste op het vlak van de materiaalkeuze en vormgeving.

Daarentegen moet wel nagegaan worden of de gewijzigde constructie niet hinderlijk is ten aanzien van de onmiddellijke omgeving.

De bestaande geveluitsprong van 45 cm tot op de perceelgrens wordt 75 cm groot en ontnemt daardoor volgens het bezwaar van de aanpalende buur (residentie [REDACTED]) het schuine zicht op de markt. Daarnaast wordt ook opgeworpen dat de zontoetreding in de vijf aanpalende appartementen later gebeurt dan voor de werken.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de geveluitsprong van voor de werken reeds een ongehinderd zicht op de markt niet toeliet. Ook voor de werken bestond reeds schaduwvorming. Het bezwaar is ongegrond.

Daarnaast wordt opgeworpen dat de uitgevoerde werken de perceelsgrenzen hebben overschreden, dat er schade is aangebracht aan buureigendom. Dit betreffen burgerrechtelijke aangelegenheden waarover de vergunningverlenende overheid geen uitspraak mag doen.

Zoals reeds hierboven aangehaald is de uitsprong aan de kant van de Kasteelstraat strijdig met artikel 96 van de stedelijke verordening (41 cm i.p.v. 20 cm). Overeenkomstig artikel 4.4.1 Codex kan de vergunningsverlenende overheid beperkte afwijkingen toestaan. In de onmiddellijke omgeving ([REDACTED]) komen afwijkingen op deze voorschriften veelvuldig voor. Ondermeer springen de terrassen van residentie [REDACTED] aan de kant van de [REDACTED] tegenover de bouwplaats zelfs 68 cm uit. De afwijking dient dan ook beperkt te worden aanzien.

*De stad verwijst naar een nog goed te keuren stedenbouwkundige verordening die de uitsprong slechts toelaat vanaf een hoogte van 3m. Aangezien deze verordening nog niet in werking is getreden, is de bestaande 'verordening op het bouwen' nog steeds van toepassing. Die stelt dat een minimale afstand van 250 cm moet worden aangehouden.*

*Bovendien wordt in een aanvullend stuk aangevoerd dat de hoogte van de zinkbekleding in de ..... 300 cm bedraagt ter hoogte van de scheiding ....., 288 cm ter hoogte van de inkomdeur ..... en 251 cm ter hoogte van het hoekpunt (.....). De bestaande hoogte brengt dan ook geen verkeershinder met zich mee.*

*Evenwel brengt de doortrekking van de 6<sup>de</sup> verdieping aan het terras vooraan tot de voorbouwlijn met een pergola een ongeoorloofde gabarietwijziging met zich mee.*

*Hierdoor wordt een bijkomende bouwlaag gecreëerd welke niet aansluit op de aanpalende bebouwing. Dit komt ook niet overeen met artikel 81 van de stedelijke verordening waarbij de huizen in dezelfde straat zoveel mogelijk onderling gelijke hoogte moeten hebben. Deze doortrekking, inclusief de vervanging van de stalen leuning door een wand afgewerkt met gepatineerd zink, dient dan ook uit de vergunning worden gesloten.*

...

#### **BESLUIT:**

**Artikel 1:** het beroep ingesteld door mter ....., .....houdende de weigering van de vergunning tot het vernieuwen van de gevel en aanpassen van de openingen (regularisatie), gelegen te ....., kadastraal bekend ....., wordt **ontvankelijk en gegrond** verklaard **met uitsluiting van de doortrekking op de zesde verdieping inclusief de vervanging van de stalen leuning door een wand afgewerkt met gepatineerd zink.**

***De vergunning wordt onder deze voorwaarde verleend.***

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **Enig middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar enig middel stelt de verzoekende partij dat de werken zowel strijdig zijn met de bepalingen van het stedelijk bouwreglement van 14 juli 1950 als met een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de verzoekende partij is de op 25 oktober 2005 vergunde afwijking van artikel 96 van het stedelijk bouwreglement langs de kant van de Kasteelstraat (een uitsprong van 28 cm in plaats van

de toegestane 20 cm) de maximale uitsprong. De illegaal uitgevoerde uitsprong van 41 cm is meer dan dubbel zo groot en is volgens de verzoekende partij niet aanvaardbaar in een dergelijk smalle straat. De verzoekende partij verwijst hierbij naar de problemen voor het dagelijks doorgaand vrachtverkeer, zoals onder meer ter plaatse vastgesteld door een controleur van de directie stadsplanning en -ontwikkeling.

Langs de kant van de [REDACTED] is volgens de verzoekende partij een uitsprong van 71,5 cm voorzien, terwijl er daar maar een maximale uitsprong van 60 cm ten opzichte van de rooilijn aanvaardbaar is. De verzoekende partij verwijst hiervoor naar het algemeen principe voor geveluitsprongen uit artikel 98 van het stedelijk bouwreglement waarin het gebruik van loggia's beschreven is.

De wederrechtelijke werken zijn volgens de verzoekende partij dan ook onaanvaardbaar, zorgen voor een te groot bouwvolume en zijn storend voor de eigenaars van het aanpalend buureigendom.

2.

De tussenkomende partij repliceert dat de verzoekende partij zelf geen wettigheidskritiek uit op de motieven van de bestreden beslissing en lijkt uit te gaan van een opportuniteitscontrole door de Raad.

De tussenkomende partij stelt dat de uitsprongen in zowel de [REDACTED] als de [REDACTED] uitgebreid aan bod komen in de bestreden beslissing, zodat er geen sprake is van een schending van de formele motiveringsplicht, noch van de materiële motiveringsplicht en/of van het redelijkheidsbeginsel.

Volgens de tussenkomende partij spreekt de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing alleen tegen door een loutere verwijzing naar het stedelijk bouwreglement, zonder de motieven van de bestreden beslissing materieelrechtelijk te ontkrachten.

Met betrekking tot de uitsprong in de [REDACTED] stelt de tussenkomende partij dat één licht ongeval in meer dan drie jaar tijd niet de kennelijke onredelijkheid van de betrokken uitsprong aantoont. De tussenkomende partij benadrukt verder dat dit ongeval destijds gebeurd is door een achteruit inrijdende vrachtwagen die in de [REDACTED] wilde keren en dat via de [REDACTED] probeerde te doen.

De tussenkomende partij stelt tenslotte ook nog dat in de Kasteelstraat en in de onmiddellijke omgeving ervan heel wat gebouwen uitsprongen hebben die afwijken van artikel 96 van het stedelijk bouwreglement.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd:

“...

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...”

Krachtens artikel 4.4.1 §1 VCRO kunnen, na de organisatie van een openbaar onderzoek, wel beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot

de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.

Voor zover voldaan wordt aan de in artikel 4.1.1 VCRO vermelde voorwaarden moet het vergunningverlenend bestuursorgaan ook beoordelen of de aangevraagde beperkte afwijking overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij heeft bij de beoordeling van het beperkt karakter van de afwijking en de inpasbaarheid ervan in een goede ruimtelijke ordening een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan, noch mag zijn beoordeling in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

Bij de legaliteitsbeoordeling van de bestreden beslissing kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op basis grond daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening moet de verwerende partij in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de bestaande omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren.

2.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij vooreerst vaststelt dat de uitsprong van 41 cm ter hoogte van de [REDACTED] strijdig is met artikel 96 van het stedelijk bouwreglement dat bepaalt dat uitsprongen van verdiepingen in straten van minder dan 12 meter breedte tussen de rooilijn niet meer dan 20 cm mogen bedragen en minstens 60 cm van de perceelscheiding moeten verwijderd blijven.

Vervolgens past de verwerende partij correct de in artikel 4.4.1 VCRO bepaalde afwijkingsmogelijkheid toe.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt immers dat een openbaar onderzoek georganiseerd is, dat de afwijking betrekking heeft op de afmetingen van de te regulariseren werken en dat de verwerende partij onderzocht heeft of de afwijking beperkt is.

De verwerende partij concludeert op basis van de volgende overwegingen dat de afwijking beperkt is en dat de uitsprong inpasbaar is in de bestaande omgeving:

“ ...

*Het resultaat van de gevelwerken is op esthetisch vlak zeer geslaagd en zorgt voor een waardevolle en markante bijdrage aan de hedendaagse architectuur in Kortrijk. De weigering van de vergunning noch de bezwaren van het openbaar onderzoek leggen feiten ten laste op het vlak van de materiaalkeuze en vormgeving.*

*Daarentegen moet wel nagegaan worden of de gewijzigde constructie niet hinderlijk is ten aanzien van de onmiddellijke omgeving.*

... ”

*Zoals reeds hierboven aangehaald is de uitsprong aan de kant van de Kasteelstraat strijdig met artikel 96 van de stedelijke verordening (41 cm i.p.v. 20 cm). Overeenkomstig artikel 4.4.1 Codex kan de vergunningsverlenende overheid beperkte afwijkingen toestaan. In de onmiddellijke omgeving ([REDACTED]) komen afwijkingen op deze voorschriften veelvuldig voor.*

*Ondermeer springen de terrassen van residentie [REDACTED] aan de kant van de [REDACTED] tegenover de bouwplaats zelfs 68 cm uit. De afwijking dient dan ook beperkt te worden aanzien.*

*...*

*De stad verwijst naar een nog goed te keuren stedenbouwkundige verordening die de uitsprong slechts toelaat vanaf een hoogte van 3m. Aangezien deze verordening nog niet in werking is getreden, is de bestaande 'verordening op het bouwen' nog steeds van toepassing. Die stelt dat een minimale afstand van 250 cm moet worden aangehouden.*

*Bovendien wordt in een aanvullend stuk aangevoerd dat de hoogte van de zinkbekleding in de [REDACTED] 300 cm bedraagt ter hoogte van de scheiding [REDACTED], 288 cm ter hoogte van de inkomdeur [REDACTED] en 251 cm ter hoogte van het hoekpunt ([REDACTED]). De bestaande hoogte brengt dan ook geen verkeershinder met zich mee.*

*..."*

De verzoekende partij maakt niet met voldoende concrete gegevens aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onredelijk of onjuist is.

Zij voert weliswaar aan dat deze uitsprong dubbel zo groot is als toegelaten en daardoor problemen veroorzaakt bij het dagelijks doorgaand vrachtverkeer, waarbij de verzoekende partij verwijst naar twee foto's van 8 januari 2007.

Uit de bestreden beslissing blijkt echter dat de verwerende partij deze verkeershinder weerlegt op basis van concrete gegevens.

Ook de dienst vergunningen adviseert op basis van het administratief dossier dat de verkeershinder erg moet worden gerelativeerd. De loutere verwijzing naar twee foto's van een schadegeval uit 2007 kan de Raad dan ook doen besluiten tot de kennelijke onredelijkheid van voormelde beoordeling.

3.

De uitsprong van 71 cm aan de [REDACTED] is volgens de verzoekende partij in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de algemene principes, waarvan het algemeen principe voor geveluitsprongen volgens de verzoekende partij blijkt uit artikel 98 van het stedelijk bouwreglement.

De Raad oordeelt dat artikel 98 van het stedelijk bouwreglement alleen van toepassing is op het bouwen van loggia's.

Anders dan de verzoekende partij stelt, blijkt uit dit artikel helemaal geen algemeen principe voor geveluitsprongen, temeer nu artikel 96 van het stedelijk bouwreglement specifiek uitsprongen op de verdieping regelt.

De door de bestreden beslissing geregulariseerde uitsprong is bovendien geen loggia.

De verwerende partij beslist dan ook terecht dat noch artikel 96, noch artikel 98 van het stedelijk bouwreglement van toepassing zijn op de uitsprong ter hoogte van de [REDACTED] aangezien deze straat breder is dan 12 meter en de uitsprong geen loggia is.

De verwerende partij heeft de aanvraag voor de regularisatie van de uitsprong bovendien getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij niet alleen de esthetische waarde van de te regulariseren gevelwerken op zich beoordeelt, maar ook onderzoekt of deze gevelwerken verenigbaar zijn met de 'in de omgeving bestaande toestand'.

De verwerende partij heeft het bezwaar van de aanpalende buur met betrekking tot de zontoetreding en het gezicht op de markt wel bij haar beoordeling betrokken, maar ook gemotiveerd weerlegd.

De verzoekende partij toont niet met concrete gegevens aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk of niet deugdelijk is.

Het enig middel is dan ook ongegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
3. 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 terechtzitting op 11 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,            voorzitter van de eerste kamer,  
  
                                 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS